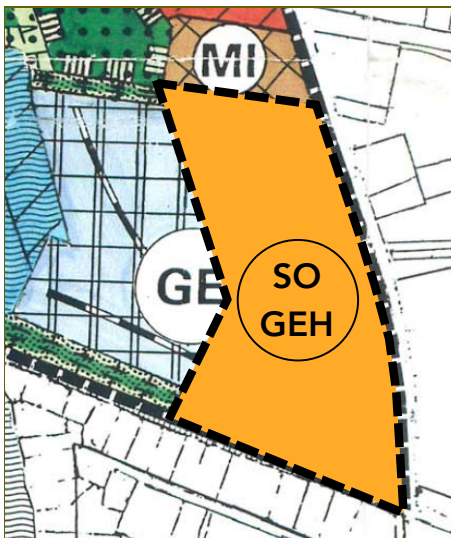


STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN 1. ÄNDERUNG TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE NIEDERLEHME TEIL 2 - TEILBEREICH „HAFENHORST“ -

Für die Flurstücke 694, 700, 701, 702 (teilweise), 703-706, 709-719, 767 und 769 der
Flur 6 Stadt Königs Wusterhausen, Gemarkung Niederlehme

Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch



Fassung: Frühzeitige Beteiligung Vorentwurf
- 30. September 2025 –

Plangeber:

Stadt Königs Wusterhausen

Schlossstraße 3, 15711 Königs Wusterhausen

Tel. +49 (0)3375 273 0

www.stadt-kw.de

Vorhabenträger:

Lutra GmbH & Co. KG

Hafenstraße 18, 15711 Königs Wusterhausen

Tel. +49 33775 671-0

www.hafenkw.de

Verfasser:

**Consilium Gesellschaft für Planungs- und
Entwicklungsmanagement mbH**

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 0714-0

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Projektnummer: KWFPNL300925-01

Datenstand: März/April 2025

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	7
1. Einführung	7
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
1.2 Lage des Plangebietes	8
2. Planerische Ausgangssituation	9
2.1 Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019	9
Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“	9
Versorgungsfunktion: Grundversorgung	10
2.2 Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019	10
Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte	10
Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter	12
2.3 Gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung	16
Steuerungsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“	16
Steuerungsziel „(Weitere) Zentrenrelevante Sortimente“	19
Steuerungsziel „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“	21
2.4 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Landesplanung	21
Konzentrationsgebot	22
Beeinträchtigungsverbot	22
Kongruenzgebot	23
Hersteller-Direktverkaufszentren	24
Strukturverträgliche Kaufkraftbindung	24
Integrationsgebot	25
Agglomerationsverbot	26
Zusammenfassende Bewertung	26
2.5 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Regionalplanung	27
Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald	27
Sachlicher Teilregionalplan Zentralörtliche Gliederung	28
Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (ReP GSP)	28
3. Eigentumsverhältnisse	29
4. Erschließung	29
4.1 Verkehrliche Erschließung	29
4.2 Ver- und Entsorgung	30
Trink- und Abwasser	30
4.3 Altlastenverdacht	30
5. Intention der Teilflächennutzungsplan-Änderung	32
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	32
5.2 Planungskonzept	34
5.3 Abwägung alternativer Planungsvarianten	39
Nullvariante: Unveränderter Zustand	39
Nullvariante: Baukörperersatz mit gleichbleibender Verkaufsfläche	40
Variante Anderer Standort	40

Variante Straßenbegleitende Baukörperstellung	41
II. Planinhalt.....	43
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	43
7. Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sonderbaufläche SO GEH	44
7.1 Teilflächennutzungsplan Niederlehme 2: Aktuelle Darstellung.....	44
Bestandskräftige Baugenehmigungen	44
7.2 1. Änderung Teilflächennutzungsplan „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ ..	45
Plandarstellung	45
Räumliche Abgrenzung	45
Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH)	45
Hinweise	46
8. Hinweis Ohne Normencharakter	47
8.1 Lage in Trinkwasserschutzzone III	47
8.2 Städtebaulicher Vertrag	48
III. Umweltbericht.....	49
9. Prüfauftrag	49
10. Beeinträchtigung Schutzgüter: Prognose	50
10.1 Schutzgut Fläche	50
10.2 Schutzgut Boden	51
10.3 Schutzgut Wasser.....	52
10.4 Schutzgut Klima / Luft.....	53
10.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt: Pflanzen und	
Biototypen.....	54
10.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt: Tiere	56
10.7 Schutzgut Landschaft	57
10.8 Schutzgut Mensch und Bevölkerung	58
10.9 Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter	59
10.10 Betroffenheit geschützter Bereiche.....	59
10.11 Abfall und Abwasser	60
10.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen.....	60
10.13 Störfallbetrachtung.....	61
10.14 Kumulation	61
11. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	62
12. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	65
13. Nicht untersuchungsrelevante Belange des Umweltschutzes	67
14. Maßnahmen zur Überwachung	68
15. Planungsalternativen	69
15.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustande bei	
Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	69
15.2 Prüfung andersweitiger Planungsalternativen	70
16. Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten	71
17. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	73

IV. Auswirkungen der Planung	75
18. Auswirkungen auf den Immissionsschutz / Schallschutz	75
18.1 Auswirkungen durch Planvorhaben & vorhabenbedingtem Mehrverkehr	75
18.2 Stellungnahme Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz	79
19. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO	79
19.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz)	79
19.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	80
19.3 Auswirkungen auf den Verkehr	80
Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr	80
Fuß- und Radverkehr	84
Öffentlicher Personennahverkehr	85
Schulverkehr	85
Plangebietsinterne Erschließung	86
19.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	87
19.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung	91
19.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt	93
20. Auswirkungen auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden	95
21. Auswirkungen auf Schutzgut § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB (Natura 2000-Gebiete)	96
22. Auswirkungen auf geschützte Arten (§ 44 BNatSchG)	96
23. Auswirkungen auf den Klimaschutz	97
24. Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter	100
25. Auswirkungen auf Gebäudebestand	100
26. Auswirkungen auf Art der baulichen Nutzung	101
27. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und Finanzierung	101
V. Verfahren	102
28. Änderungsverfahren Teilflächennutzungsplan	102
28.1 Einleitungs-/Änderungsbeschluss Teilflächennutzungsplan	103
28.2 Frühzeitige Beteiligung	103
Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages	103
Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	103
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	104
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB	104
Ergebnis der Abwägung	104
28.3 Öffentliche Auslegung	104
Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss	104

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	104
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB	104
Ergebnis der Abwägung	105
28.4 Feststellungsbeschluss.....	105
29. Städtebaulicher Vertrag	105
30. Rechtliche Grundlagen	110
30.1 Fachgesetze	110
VI. Anhang	111
31. Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025)	111
32. Planvorhaben 3D-Ansichten (Keintzel Architekten, Mai 2025).....	112
33. Planvorhaben Schnitte (Keintzel Architekten, Dezember 2024)	113
34. Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025)	114
36. Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025)	115
37. Artenschutzgutachten (Terra Urbana, März 2025).....	116
38. Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter, März 2025)	117
39. Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025).....	118

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der bestehende Einzelhandelsstandort an der Karl-Marx-Straße im Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen wird mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (2019) als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ festgelegt. Seine beiden Lebensmittelmärkte übernehmen die Magnetfunktion des Ortsteilzentrums, werden aber mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht. Um die mit dem Einzelhandelskonzept zugewiesene Versorgungsfunktion langfristig sicherzustellen, sollen beide Bestandsbetriebe im Rahmen einer umfassenden Umstrukturierung zeitgemäß modern und damit zukunfts- und wettbewerbsfähig aufgestellt werden. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter wird in diesem Zuge auf den Gebäudetyp „Green Building“ umgestellt und in seiner Verkaufsfläche auf rund 1.940 m² erweitert sowie auf die Flächen des aktuellen südlichen Lebensmittel-Discounter verlagert werden. In das freiwerdende Bestandsgebäude des Lebensmittel-Vollsortimenters soll wiederum der bestehende Lebensmittel-Discounter mit einer erweiterten Verkaufsfläche von rund 970 m² umziehen und in dem verbleibenden Gebäudeteil die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes auf künftig rund 660 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Der bestehende Bäckerbetrieb wird mit dem neuen Konzept weiterhin im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters auf gleichbleibender Verkaufsfläche (rund 30 m²) verbleiben.

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ist innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hafenhorst“ und in diesem auf Grundstücksflächen gelegen, für die der Bebauungsplan mittlerweile in seiner rechtskräftigen 1., 2. und 3. Änderungsfassung vorliegt. Mit den Festsetzungen dieser rechtskräftigen Änderungsfassungen lässt sich das großflächige Planvorhaben nicht umsetzen. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür soll mit der vorliegenden 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Niederlehme 2 Teilbereich „Hafenhorst“ sowie der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ geschaffen werden.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2023 (Beschluss Nr. 61-23-225) wurde das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen am 20.12.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Parallelverfahren: Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ ist nach § 8 Absatz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Die Festsetzungen der 4. Bebauungsplan-Änderung lassen sich jedoch aus den Darstellungen des festgestellten Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) nicht entwickeln. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxxxx10.2025 (Beschluss Nr. xxxxxx) wurde die Einleitung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) für die Teilfläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ beschlossen. Die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Niederlehme 2 durchläuft ihr Änderungsverfahren parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Hafenhorst“ und wird mit ihr zusammen abgeschlossen sein (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 28).

Städtebaulicher Vertrag: Die vorliegende 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Niederlehme 2 Teilbereich „Hafenhorst“ sowie die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ wird durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert (siehe Kapitel 29).

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen am Ostufer der Dahme angrenzend an den Hafen Königs Wusterhausen am Kreuzungsbereich der Karl-Marx-Straße / Ecke Goethestraße gelegen und umfasst das Areal auf der Westseite dieses Kreuzungsbereiches entlang der Karl-Marx-Straße.

Die Lage des Plangebietes ist in der Planzeichnung abgebildet.

2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Einzelhandelskonzept Königs Wusterhausen 2019

Selbstbindungsbeschluss: Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen vom 09.12.2019 (Beschluss-Nr. 61-19-203) wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (Stand: Oktober 2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Es definiert die Ziele der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Königs Wusterhausen sowie für die zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen sowie für die weiteren Einzelhandelsstandorte der Stadt und liefert damit das übergeordnete gesamtstädtische Rahmengerüst für die Einzelhandelssteuerung in der Stadt Königs Wusterhausen.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bildet es eine wesentliche Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und seine Festsetzungen.

Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“

In dem Zentren- und Standortstrukturmodell des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Königs Wusterhausen 2019 wird der Standortbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ausgewiesen (Stand: 21.10.2019, Seiten 87 und 103).

Der zentrale Versorgungsbereich umspannt in seiner räumlichen Ausdehnung gemäß Einzelhandelskonzept 2019 den Bestandsstandorte der beiden Lebensmittelmärkte und setzt sich auf der gegenüberliegenden Seite der Karl-Marx-Straße mit einem weiteren bestehenden Einzelhandelsbetrieb fort (aktuell: Blumenfachgeschäft).

Mit seiner Aufnahme in das Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen 2019 und seiner Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich wird die hervorgehobene funktionale Bedeutung des

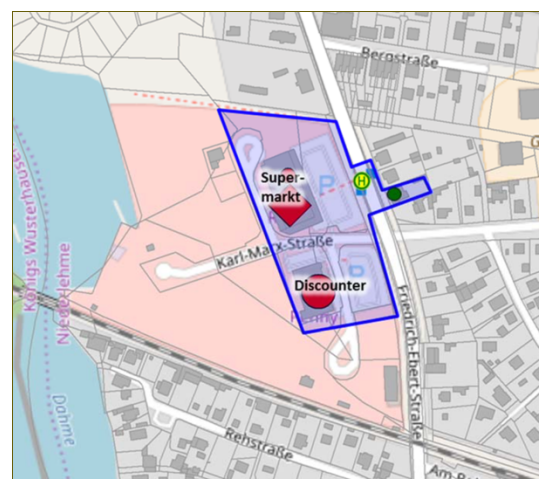


Abbildung 1: Ortsteilzentrum „Niederlehme“
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 103, Ausschnitt

„Ortsteilzentrums Niederlehme“ in der zukünftigen Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen herausgestellt. In der mit dem Einzelhandelskonzept 2019 für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen angestrebten Funktionsteilung ergänzen die „Ortsteilzentren“ das übergeordnete „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ in der Grundversorgung der Ortsteile. In der weiteren Feindifferenzierung der gesamtstädtischen Funktionsteilung nach dem Einzelhandelskonzept 2019 sind die „Ortsteilzentren“ von vorrangiger Versorgungsfunktion gegenüber den nachgeordneten städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und weiteren Standortlagen der Stadt.

Versorgungsfunktion: Grundversorgung

Grundversorgung: Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 hat ein zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ die Versorgungsaufgabe, eine möglichst umfassende Versorgung mit den Angeboten des Grundbedarfs bereitzustellen. Diese Grundbedarfsversorgung umspannt eine Angebotsstruktur mit überwiegend Lebensmitteln und ergänzend mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs (EZK 2019, Seite 88). Hierfür sind die von dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche „Ortsteilzentrum“ zu sichern und zu stärken, was sowohl den Erhalt als auch den bedarfsangepassten Ausbau ihres Einzelhandels umfasst (EZK 2019, Seite 75).

Der zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ hat sich bereits im Ortsteil Niederlehme als bedeutendster Einkaufsschwerpunkt mit Gewicht etabliert und wird gegenwärtig von den Einwohnern des Ortsteiles Niederlehme und auch von den Einwohnern der angrenzenden Ortsteile für ihren Grundbedarfseinkauf aufgesucht. Er füllt damit die ihm mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesene Grundversorgungsfunktion umfassend aus. Mit seiner Aufnahme in das Zentren- und Standortstrukturmodell des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2019 ist seine Grundversorgungsfunktion auch künftig fortsetzen, zu stärken und bedarfsangepasst auszubauen.

2.2 Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019

Verträglichkeitsgutachten: Die Wechselwirkungen des Planvorhabens wurden mit einem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) analysiert und bewertet.

Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte

Zielstellung EZK 2019: Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ wird in seiner Angebotsstruktur durch die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte (aktuell: Rewe, Penny) und damit durch Grundbedarfssortimente bestimmt, so dass er die

ihm zugewiesene Grundversorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Niederlehme gegenwärtig umfassend ausfüllt. Beide strukturprägende Lebensmittelmärkte haben zugleich die Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ inne. Mit der geplanten Umstellung der beiden Lebensmittelmärkte auf zukunftsfähige und moderne Markt- und Vertriebskonzepte werden beide Magnetbetriebe auch weiterhin die Stabilität und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sicherstellen. Ihre Erweiterung entspricht zugleich den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Mit dem Planvorhaben wird der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ weiterhin zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte aufweisen und damit das zwingende Ausstattungsmerkmal eines „Ortsteilzentrums“ (mindestens ein Lebensmittelmarkt) erfüllen. Auch die weiteren Ausstattungsanforderungen mit Komplementärbetrieben, die weitere nahversorgungsrelevante Angebote führen, werden mit dem geplanten Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker), dem geplanten Drogeriefachmarkt und mit dem bestehenden Blumenfachgeschäft erfüllt. Das Planvorhaben entspricht damit auch den Ausstattungsanforderungen des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Bedarfsgerechter Ausbau Lebensmittelmärkte: Das Einzelhandelskonzept 2019 räumt für die von ihm ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche „Ortsteilzentrum“ zugleich die Erweiterung von großflächigen Betrieben mit dem Kern-/Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ ein, sofern sich (EZK 2019, Seite 121)

- ein Bedarf aus der örtlichen Nachfrage des Ortsteiles ableiten (Bedarfsnachweis) und
- eine städtebauliche Verträglichkeit nachweisen lässt (Verträglichkeitsnachweis).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurde seinerzeit für den Ortsteil Niederlehme eine Überversorgung in der Verkaufsfläche mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ bis 2025 prognostiziert (EZK 2019, Seite 72) und darauf aufbauend für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte kein weiterer Ausbau ihrer Verkaufsflächen empfohlen (EZK 2019, Seite 72). Mittlerweile liegen neue Erkenntnisse für die Wohnungsbaupotenziale des Ortsteiles Niederlehme vor, die zu dem damaligen Zeitpunkt bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 noch nicht berücksichtigt werden konnten. Auch wird aus der aktuellen Datenlage ersichtlich, dass das seinerzeitig der Bedarfsprognose zugrunde gelegte Nachfragepotential höher anzusetzen ist. Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consillium GmbH, August 2025) wurde daher eine Fortschreibung des Bedarfsnachweises und für die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte eine Bewertung ihrer städtebaulichen Verträglichkeit vorgenommen.

Vereinbar mit EZK 2019: Im Ergebnis kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte den

Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2019 entspricht (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 12.4). Sie

- erfolgt in einem mit dem Einzelhandelskonzept 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ (Ortsteilzentrum Niederlehme),
- entspricht dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme, von dem auch nach der Realisierung der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterungen ein zusätzliches Nachfragepotenzial verbleibt, womit sie keine Überversorgung auslöst und damit dem Bedarf des Ortsteiles Niederlehme entspricht (Bedarfsnachweis 2024),
- entspricht auch dem Nachfragepotenzial des Ortsteiles Niederlehme bis zum Prognosejahr 2030, von dem auch nach der Realisierung der geplanten Lebensmittelmarkt-Erweiterungen noch ein zusätzliches Nachfragepotenzial verbleibt, womit sie für den Prognosezeitraum bis 2030 keine Überversorgung auslöst und damit auch dem künftig zu erwartenden Bedarf des Ortsteiles Niederlehme entspricht (dieses gilt auch für den Worst-Case aus Planvorhaben „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zusammen mit der vorsorglich berücksichtigten Lebensmittelmarktansiedlung im „Quartier am Möllenzugsee“) (Bedarfsnachweis 2030), und
- lässt keine Funktionsstörung und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkung für die mit dem angestrebten Zentren- und Standortstrukturmodell (EZK 2019) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren), städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße) und den Ergänzungsstandort (Karl-Liebknecht-Straße) erwarten (Verträglichkeitsnachweis).

Die geplante Erweiterung der beiden im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bereits ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte entspricht den städtebaulichen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 für den Ortsteil Niederlehme, ist damit vereinbar mit dem beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen und ist in der Zusammenschau als städtebaulich geordnete Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einzustufen (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 12.4).

Dies gilt auch für die geplante Gesamtheit des Ensembles, da für die Berechnungen der gesamte Nahrungs- und Genussmittelumsatz des geplanten Gesamtensembles (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) zugrunde gelegt wurde (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 12.4).

Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter

Zielstellung EZK 2019: Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 umfasst die Angebotsstruktur des Grundbedarfs auch die Waren des kurz- bis mittelfristigen

Bedarfs (EZK 2019, Seite 88). Eine klare Abgrenzung der Sortimente des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 nicht vorgegeben, sie sind aber aus der Zusammenschau der Ausführungen des Werkes ableitbar. Danach ordnet das Einzelhandelskonzept 2019 dem kurzfristigen Bedarf die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren etc.) und dem mittelfristigen Bedarf die Mehrheit der (über die nahversorgungsrelevanten Sortimente hinausgehenden) zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu, wie z.B. Bücher, Papier-/Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren (z.B. EZK 2019, Seite 56). In der Zusammenschau ist die Sortimentsstruktur des geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf zuzuordnen und entspricht den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1).

Mit dem „Drogerie-Vollsortimenter“ bleibt auch die Angebotsstruktur des gesamten zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ in ihrem Schwerpunkt auf die Nahrungs- und Genussmittel ausgerichtet, zum einen durch die Hauptsortimente der beiden Lebensmittelmärkte und Bäckers, und zum anderen durch das Randsortiment „Nahrungs-/Genussmittel“ des „Drogerie-Vollsortimenters“. Der Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes 2019 hinsichtlich des „Überwiegens“ der Lebensmittel in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ wird damit entsprochen (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1).

Dementsprechend wird die Betriebsform „Drogeriefachmarkt“ mit dem Einzelhandelskonzept 2019 auch in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ als grundsätzlich vereinbar mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eingestuft. Mit Blick auf die für ihn zulässige einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche sieht das Einzelhandelskonzept 2019

- eine grundsätzliche Zulässigkeit von bis zu 400 m², sofern eine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (EZK 2019, Seite 121) sowie
- im Einzelfall eine Zulässigkeit bis maximal 800 m², wenn eine städtebauliche Verträglichkeit und die wirtschaftliche Tragfähigkeit aus dem Ortsteil bzw. aus dem durch das Einzelhandelskonzept zugewiesenen Versorgungsbereich und seinem Nachfragepotenzial nachgewiesen wird (EZK 2019, Seite 121).

Beide Entwicklungsziele lassen sich mittlerweile nicht mehr umsetzen und führen zu einem faktischen Ausschluss eines Drogeriefachmarktes in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“, der jedoch nicht der tatsächlichen Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 für die Grundversorgung mit Drogeriewaren in den Ortsteilen entspricht. In der Konsequenz wird eine Neubewertung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für einen

Drogeriefachmarkt in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ erforderlich (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1).

Entwicklungsziel „Gesamtstadt: Funktionsteilung Drogerieversorgung“: Mit Blick auf die Zulässigkeit des Betriebsformates „Drogeriemarkt“ in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ empfiehlt sich in Anlehnung an die Zielstellungen des beschlossenen EZK 2019 (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1),

- zum einen den räumlichen Versorgungsbereich eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ für die Grundbedarfsversorgung mit Drogeriewaren über den eines einzelnen Ortsteiles zu erweitern und
- zum anderen für eine ausgewogene räumliche Versorgungsstruktur in der Gesamtstadt eine räumliche Ballung der Drogeriefachmärkte zu vermeiden und eine räumliche Funktionsteilung von „Hauptzentrum Innenstadt“ und dem weiteren Siedlungsgebiet der Kernstadt westlich und östlich der Dahme städtebaulich zu entwickeln. In dieser Funktionsteilung sollte dem „Hauptzentrum Innenstadt“ seiner vorrangigen Versorgungsfunktion entsprechend die Aufgabe zukommen, die Versorgung der Gesamtstadt und des mittelzentralen Umlandes zu übernehmen, während die „Ortsteilzentren“ ihrer lokalen Versorgungsfunktion entsprechend die Aufgabe übernehmen sollten, die Versorgung ihres Ortsteiles und der unmittelbar angrenzenden Ortsteile zu gewährleisten.

Für den Siedlungsraum östlich der Dahme bedeutet dieses, dass der Drogeriemarkt des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ in seiner Versorgungsaufgabe vorrangig auf den Siedlungsraum östlich der Dahme beschränkt bleibt und er sich dementsprechend aus dem Bedarf/ Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme ableiten muss (nicht darüber hinaus auch aus dem Bedarf der Ortsteile westlich der Dahme oder des angrenzenden Umlandes).

Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“: Diese gesamtstädtische Zielvorgabe ist auf die Ebene der Ortsteilzentren zu übertragen und zu konkretisieren. In Anlehnung an die Zielstellungen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2019 empfiehlt sich (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.1), dass die Entwicklung eines Drogeriemarktes im Versorgungsraum „Östlich der Dahme“ mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen vereinbar sein sollte, sofern

- sein Standort innerhalb eines mit dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ gelegen ist (EZK 2019, Seite 121) und
- sich zum Zeitpunkt seiner Realisierung sein Bedarf aus der Nachfrage des Siedlungsraumes östlich der Dahme ergibt (angelehnt an EZK 2019; siehe vorstehend unter „Entwicklungsziel Funktionsteilung Drogerieversorgung“) und
- seine städtebauliche Verträglichkeit für die weiteren mit dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten

Nahversorgungsstandorte und den Ergänzungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen gegeben ist (EZK 2019, Seite 121).

Vereinbar mit EZK 2019: In der Zusammenschau all dessen kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die geplante Ansiedlung des „Drogerie-Vollsortimenters“ dem Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ entspricht (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.5). Sie

- erfolgt in einem mit dem Einzelhandelskonzept 2019 festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ (Ortsteilzentrum Niederlehme),
- schließt die im Versorgungsraum östlich der Dahme gegenwärtig bestehende Versorgungslücke in der Grundbedarfsversorgung bei Drogeriewaren, die sich aus einem geringen Ausstattungsgrad mit fehlendem „Drogerie-Vollsortimenter“ und vorrangig auf Randsortimente der Lebensmittelmärkte beschränkten Angebotes ergibt und den gegenwärtigen Drogeriewaren-Nachholbedarf von aktuell ca. 4,8 Mio. € begründet (entspricht nahezu dem für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Drogerie-Vollsortimenters erforderlichen Umsatzvolumen) (Bedarfsnachweis 2024),
- entspricht dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial der Ortsteile östlich der Dahme, von dem auch nach der Realisierung des geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ ein zusätzliches Nachfragepotenzial und damit weiterhin eine Unterversorgung verbleibt, womit sie zugleich dem Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme entspricht (Bedarfsnachweis 2024),
- entspricht auch dem Nachfragepotenzial des Versorgungsraumes „Östlich der Dahme“ bis zum Prognosejahr 2030, von dem auch nach der Realisierung des geplanten Drogerie-Vollsortimenters ein deutliches, zusätzliches Drogeriewaren-Nachfragepotenzial und damit weiterhin eine deutliche Unterversorgung in der Grundbedarfsversorgung bei Drogeriewaren verbleibt, womit sie auch für den Prognosezeitraum bis 2030 dem künftig zu erwartenden Bedarf der Ortsteile östlich der Dahme entspricht (dieses gilt auch für den Worst-Case aus Planvorhaben „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zusammen mit der vorsorglich berücksichtigten Lebensmittelmarktansiedlung im „Quartier am Möllenzugsee“) (Bedarfsnachweis 2030) und
- kommt damit zugleich ohne Absorption des Nachfragepotenzials aus dem weiteren Stadtgebiet, westlich der Dahme, aus, so dass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Bestandsmarktes im „Hauptzentrum Innenstadt“ und die Option für den angestrebten weiteren Drogeriemarkt westlich der Dahme realistisch bleibt.
- lässt keinen Betriebsabgang und keine damit verbundene Funktionsstörung bzw. städtebaulich negative Auswirkung für die mit dem Zentren- und Standortstrukturmodell (EZK 2019) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Fontane-Center und Ortsteilzentren), städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Cottbusser Straße, Darwinbogen, Luckenwalder Straße)

und den Ergänzungsstandort (Karl-Liebknecht-Straße) erwarten (Verträglichkeitsnachweis).

In der Zusammenschau all dessen entspricht der im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplante „Drogerie-Vollsortimenter“ mit ca. 660 m² Verkaufsfläche dem versorgungsstrukturellen Entwicklungsziel „Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ für die zu sichernde Grundversorgung mit Drogeriewaren in den Ortsteilen östlich der Dahme. Auch ist er mit der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 vereinbar, in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ einen bedarfsgerechten Drogeriefachmarkt zuzulassen und dabei die Funktionsfähigkeit der weiteren zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und des Ergänzungsstandortes zu erhalten, und damit vereinbar mit dem beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen und als städtebaulich geordnete Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einzustufen (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.5).

Dies gilt auch für die geplante Gesamtheit des Ensembles, da für die vorstehenden Berechnungen der gesamte Drogeriewaren-Umsatz des geplanten Gesamtensembles (Drogerie-Vollsortimenter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker) zugrunde gelegt wurde (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 13.5).

2.3 Gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung

Mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen 2019 werden für die gesamtstädtische Einzelhandelssteuerung mehrere, für die verbindliche Bauleitplanung maßgebende Handlungsschwerpunkte bestimmt.¹

Steuerungsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“

In den Ortsteilzentren ist die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung nicht-großflächiger und großflächiger Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zulässig, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt und die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Ergänzend sind in den Ortsteilzentren Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel führen, bis maximal 400 m² Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig (z.B. Drogeriefachmarkt), sofern ihre städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen, Oktober 2019, Kapitel 5.1.3 und folgende (Textpassagen teilweise vollständig übernommen)

Ausnahmsweise sind in den Ortsteilzentren auch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 bis maximal 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall zulässig, wenn sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes aus dem Nachfragepotenzial des Ortsteils bzw. aus dem durch das Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Versorgungsbereich ergibt sowie seine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Nahversorgungsrelevant: Die „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ unterscheidet die beiden Obergruppen „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“. Für die Obergruppe „Zentrenrelevante Sortimente“ wird zusätzlich differenziert in die beiden Untergruppen „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und (weiteren) „Zentrenrelevante Sortimente“. Mit dem Steuerungsziel „Nahversorgungrelevante Sortimente“ wird die zentrenrelevante Untergruppe „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ erfasst.

Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel: In einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ soll die angemessene Versorgung bei Waren des kurzfristigen Bedarfs für die Einwohner des jeweiligen Ortsteils vorgehalten werden. Hier steht die Versorgung mit den nahversorgungsrelevanten Nahrungs- und Genussmitteln im Vordergrund, die primär durch Lebensmittelmärkte abgedeckt wird. Daher ist in den Ortsteilzentren die Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung sowohl von nicht-großflächigen und als auch von großflächigen Betrieben mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ zulässig, sofern sich für einen solchen Betrieb ein Bedarf aus dem Nachfragepotenzials des Ortsteils ableiten lässt und seine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (EZK 2019, Kapitel 5.1.3).

Kernsortiment Ergänzende nahversorgungsrelevante Sortimente: Ergänzend soll in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ auch ein über die Nahrungs- und Genussmittel hinausgehendes Angebot des kurzfristigen Bedarfs vorgehalten werden. Das Einzelhandelskonzept 2019 ordnet mit seinen Ausführungen dem kurzfristigen Bedarf die Sortimente aus der zentrenrelevanten Untergruppe der „Nahversorgungsrelevanten Sortimente“ gemäß der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu (z.B. Nahrungs-/Genussmittel, Drogerieware, Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen/Zeitschriften).

Diese (die Nahrungs- und Genussmittel ergänzenden) nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ sollen in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ zum Teil durch kleinteilige Anbieter (<100 m² Verkaufsfläche) sowie durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte bereitgestellt werden. Für sie wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 – anders als bei den nachfolgend beschriebenen Betrieben – kein Nachweis für ihre städtebauliche Verträglichkeit gefordert. Sie gelten damit als generell zulässig.

Des Weiteren können sie ergänzend bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² als Kern-/Hauptsortiment bereitgestellt werden (z. B. Drogeriefachmarkt). Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 400 m² dient dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019, Betriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ vorzubehalten (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eingestuft und sind daher in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ unabhängig von einem Bedarfsnachweis zur Nachfrage des Ortsteiles, dem das „Ortsteilzentrum“ zugeordnet ist, zulässig.

Des Weiteren können sie als Ausnahme im Einzelfall auch bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² als Kern-/Hauptsortiment zulässig sein. Die Begrenzung auf 800 m² Verkaufsfläche erfolgt mit dem Ziel, die Vorrangstellung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ im Hinblick auf ihre gesamtstädtische und auch mittelzentrale Versorgungsfunktion zu sichern (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Anders als bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² unterstellt das Einzelhandelskonzept 2019 den Betrieben mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 800 m² eine stärkere Wechselwirkung mit den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“. Die Zulässigkeit der Betriebe mit einem (die Nahrungs- und Genussmittel ergänzenden) nahversorgungsrelevanten Kern-/Hauptsortiment gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² wird daher an die Ausnahme geknüpft, dass sich sein Bedarf aus der Nachfrage des Ortsteiles, dem das „Ortsteilzentrum“ zugeordnet ist, nachweisen lässt. Ist zusätzlich auch ein Verträglichkeitsnachweis erbracht, gilt der Betriebe mit einem (die Nahrungs- und Genussmittel ergänzenden) nahversorgungsrelevantem Kern-/Hauptsortiment gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und damit einzelfallbezogen ausnahmsweise zulässig.

Mit dieser Ausnahmeregelung sieht das Einzelhandelskonzept 2019 auch eine Zulässigkeit für den Betriebstyp „Drogeriemarkt“ in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“. Neben einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² ist gleichwohl auch ein flächengrößerer Drogeriemarkt bis maximal 800 m² Verkaufsfläche einzelfallbezogen ausnahmsweise zulässig (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 formulierte Vorgabe zum Bedarfsnachweis, der lediglich die Nachfrage aus dem zugehörigen Ortsteil erlaubt, lässt sich für einen Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² mittlerweile nicht mehr umsetzen und ist daher funktionslos geworden. Ersetzend ist für einen Drogeriefachmarkt der Bedarfsnachweis gemäß Entwicklungsziel

„Ortsteilzentrum - Bedarfsgerechter Drogeriemarkt“ zu führen (siehe vorstehendes Kapitel 2.2).

Steuerungsziel „(Weitere) Zentrenrelevante Sortimente“

In den Ortsteilzentren sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 angehören, bis maximal 100 m² Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig.

In den Ortsteilzentren sind bei Lebensmittelmärkten zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 angehören, als Randsortiment grundsätzlich zulässig.

Ergänzend sind in den Ortsteilzentren Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 angehören, bis maximal 400 m² Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig (z.B. Textilfachmarkt), sofern ihre städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Ausnahmsweise sind in den Ortsteilzentren auch Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019 angehören, bis maximal 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall zulässig, wenn sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes aus dem Nachfragepotenzial des Ortsteils bzw. aus dem durch das Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Versorgungsbereich ergibt sowie seine städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Zentrenrelevant (Weitere): Die „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ unterscheidet die beiden Obergruppen „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“. Für die Obergruppe „Zentrenrelevante Sortimente“ wird zusätzlich differenziert in die beiden Untergruppen „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und (weiteren) „Zentrenrelevante Sortimente“. Mit dem Steuerungsziel „Zentrenrelevante Sortimente“ wird aus der Obergruppe „Zentrenrelevante Sortimente“ die Untergruppe „(Weitere) Zentrenrelevante Sortimente“ erfasst.

(Weiteres) Zentrenrelevantes Kernsortiment: In einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ soll über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ (Nahrungs- und Genussmittel und weiterer kurzfristiger Bedarf) der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ hinaus auch ein Angebot des mittelfristigen Bedarfs vorgehalten werden (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Dem mittelfristigen Bedarf ordnet das Einzelhandelskonzept 2019 mit seinen Ausführungen die (weiteren) zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ zu, die nicht zu der zentrenrelevanten Untergruppe „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ zählen (z.B. Bekleidung, Schuhe, Spielwaren etc.).

Diese (über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ hinausgehenden) „zentrenrelevanten Sortimente“ werden mit der „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ als „Zentrenrelevante Sortimente“ geführt.

Die (über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ hinausgehenden) zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, sollen in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ zum Teil durch kleinteilige Anbieter (<100 m² Verkaufsfläche) sowie durch die Randsortimente der Lebensmittelmärkte bereitgestellt werden. Für sie wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 – anders als bei den nachfolgend beschriebenen Betrieben – kein Nachweis für ihre städtebauliche Verträglichkeit gefordert. Sie gelten damit als generell zulässig.

Des Weiteren können sie ergänzend bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² Kern-/Hauptsortiment bereitgestellt werden (z.B. Textilfachmarkt). Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 400 m² dient dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019, Betriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ vorzubehalten (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eingestuft und sind daher in einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ unabhängig von einem Bedarfsnachweis zur Nachfrage des Ortsteiles, dem das „Ortsteilzentrum“ zugeordnet ist, zulässig.

Des Weiteren können sie als Ausnahme im Einzelfall auch bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² als Kern-/Hauptsortiment zulässig sein. Die Begrenzung auf 800 m² Verkaufsfläche erfolgt mit dem Ziel, die Vorrangstellung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ im Hinblick auf ihre gesamtstädtische und auch mittelzentrale Versorgungsfunktion zu sichern (EZK 2019, Kapitel 5.1.3). Anders als bei Betrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² unterstellt das Einzelhandelskonzept 2019 den Betrieben mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 800 m² eine stärkere Wechselwirkung mit den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“. Die Zulässigkeit der Betriebe mit einem (über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ hinausgehenden) zentrenrelevanten Kern-/Hauptsortiment gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² wird daher an die Ausnahme geknüpft, dass sich sein Bedarf aus der Nachfrage des Ortsteiles, dem das „Ortsteilzentrum“ zugeordnet ist, nachweisen lässt. Ist zusätzlich auch ein Verträglichkeitsnachweis erbracht, gilt der Betriebe mit einem (über die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ hinausgehenden) zentrenrelevanten Kern-/Hauptsortiment gemäß „Sortimentsliste Königs

Wusterhausen 2019“ auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und damit einzelfallbezogen ausnahmsweise zulässig.

Steuerungsziel „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“

In den Ortsteilzentren sind nicht-zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment grundsätzlich zulässig.

Nicht-großflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind städtebaulich nicht zu empfehlen.

Die in der Obergruppe „Nicht-zentrenrelevante Sortimente“ geführten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ (z.B. Möbel, Gartenartikel, Baustoffe etc.) bleiben in Königs Wusterhausen ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“. Nach den Steuerungszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 sind „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ daher auch im weiteren Stadtgebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nebenzentrum Fontane-Center“ und damit auch in einem „Ortsteilzentrum“ zulässig.

Die Angebotsstruktur eines zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum“ kann daher auch durch nicht-zentrenrelevant Sortimente ergänzt werden, allerdings beschränkt auf das Randsortiment (EZK 2019, Kapitel 5.3).

Dagegen sollen sie als Kernsortiment bzw. Hauptsortiment eines Einzelhandelsbetriebes nach den Steuerungszielen des EZK 2019 grundsätzlich in dem Ergänzungsstandort „Karl-Liebnecht-Straße“ angesiedelt werden. In einem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ werden daher sowohl nicht-großflächige als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem solchen nicht-zentralen Kernsortiment bzw. Hauptsortiment als „städtebaulich nicht zu empfehlen“ eingestuft (EZK 2019, Kapitel 5.3).

2.4 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Landesplanung

LEP HR: Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Zentralörtliche Funktion: In der zentral-örtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum festgeschrieben.

Versorgungsauftrag: Im Stadtgebiet Königs Wusterhausen sind nach raumordnerischer Vorgabe die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren (LEP HR Ziel 3.6 Absatz 4).

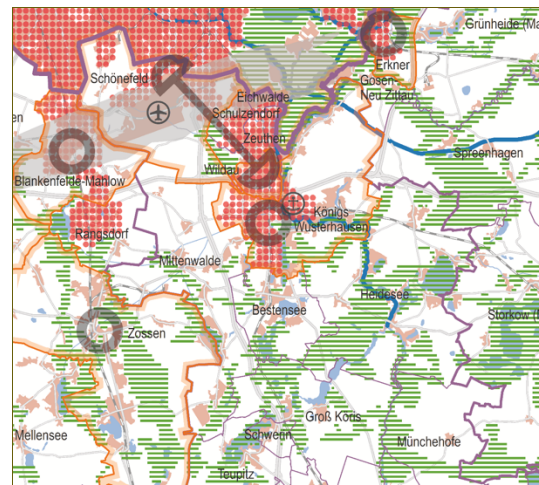


Abbildung 2: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

Konzentrationsgebot

LEP HR Ziel 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig.

Vereinbar: Die Stadt Königs Wusterhausen wird als Mittelzentrum bestimmt. Die großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Ensemble aus großflächigen Lebensmittelmärkten und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind mit dem Konzentrationsgebot des LEP HR vereinbar.

Beeinträchtungsverbot

LEP HR Ziel 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Vereinbar - Zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP HR die Städte Wildau (Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Schönefeld), Zossen (Mittelzentrum) sowie die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (Mittelzentrum).

Von diesen zentralen Orten werden mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) lediglich für die unmittelbar benachbarte Stadt Wildau noch Umverteilungseffekte aufgrund ihrer räumlichen Nähe ermittelt. Die Umverteilungsquoten für die zwei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wildau (Hauptzentrum Schwartzkopff-Siedlung, Nahversorgungszentrum Oberes Wildau) verbleiben allerdings mit weniger als 1% außerhalb der Nachweisbarkeit. Ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionschwächung bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens für beide Wildauer zentralen

Versorgungsbereiche ebenso ausgeschlossen wie wesentliche Auswirkungen auf ihre künftige Entwicklungsfähigkeit.

Die zugrunde gelegten Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben resultieren zudem aus der Rückbindung von Kaufkraftanteilen, die bislang durch die Wildauer Einzelhandelslagen aus der Stadt Königs Wusterhausen und damit aus dem Versorgungsraum des Mittelzentrums Königs Wusterhausen abgezogen wurden, der jedoch nicht zum raumordnerischen Versorgungsraum des Mittelzentrums Wildau zählt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.1).

Vereinbar – Verbrauchernahe Versorgung: Außerhalb des Stadtgebietes Königs Wusterhausen ermittelt das Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025) weder für die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der unmittelbar benachbarten Stadt Wildau noch für die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der weiter entfernt gelegenen Gemeinden/Städte Umverteilungseffekte (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.2). Wesentliche Beeinträchtigungen in der Entwicklungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens ausgeschlossen.

Die großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Ensemble aus großflächigen Lebensmittelmärkten und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind mit dem Beeinträchtigungsverbot des LEP HR vereinbar.

Kongruenzgebot

LEP HR Grundsatz 2.8: Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Vereinbar: Die Stadt Königs Wusterhausen wird als Mittelzentrum bestimmt und hat in seiner zentralörtlichen Funktion neben der städteigenen Versorgung auch einen Versorgungsauftrag für das angrenzende mittelzentrale Umland (Stadt Mittenwalde, Gemeinden Bestensee und Heidesee). Das Planvorhaben ist im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ verortet. Seine beiden großflächigen Lebensmittelmärkte und der nicht-großflächige Drogerie-Vollsortimenter bleiben in ihrer Reichweite auf das Stadtgebiet Königs Wusterhausen beschränkt und versorgen im Wesentlichen den Ortsteil Niederlehme und die unmittelbar angrenzenden Ortsteile Königs Wusterhausens östlich der Dahme. Damit verbleibt auch die Reichweite des Gesamtensembles als Ganzes (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Königs Wusterhausens beschränkt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10).

Das Planvorhaben entspricht damit der zentralörtlichen Funktion und würde selbst dann mit dieser im Einklang stehen, wenn deutliche Umsatzanteile mit Kunden außerhalb der

Stadtgrenzen im mittelfentralen Umland (Stadt Mittenwalde, Gemeinden Bestensee und Heidesee) erwirtschaftet werden würden.

Umverteilungseffekte für Einzelhandelslagen in der benachbarten Stadt Wildau resultieren wiederum aus der Rückbindung von Kaufkraftanteilen, die bislang durch die Wildauer Einzelhandelslagen aus der Stadt Königs Wusterhausen und damit aus dem Versorgungsraum des Mittelzentrums Königs Wusterhausen abgezogen wurden, der jedoch nicht zum raumordnerischen Versorgungsraum des Mittelzentrums Wildau zählt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 10.1 bis 10.4).

Die großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Ensemble aus großflächigen Lebensmittelmärkten und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind mit dem Kongruenzgebot des LEP HR vereinbar.

Hersteller-Direktverkaufszentren

LEP HR Ziel 2.9: Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 m² sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

Ohne Relevanz: Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum ist im zentralen Versorgungsbe- reich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ weder im Bestand vertreten noch im Rahmen der fest- gesetzten Verkaufsflächengröße realisierbar. Das Ziel „Hersteller Direktverkaufszentren“ gemäß LEP HR kommt daher nicht zur Anwendung.

Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

LEP HR Grundsatz 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Der Bezugsraum für diese maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zent- ralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt (Begründung zu Grund- satz 2.11).

Grundlage für die Festlegung einer Kaufkraftbindungsquote ist es, die Funktionsfähigkeit der Han- delsstrukturen eines Zentralen Ortes wie auch die der benachbarten Zentralen Orte und die ver- brauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nicht we- sentlich zu beeinträchtigen (Begründung zu Grundsatz 2.11).

Vereinbar: Für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen mit ihrem mittelfentralen Verflech- tungsbereich (Stadt Mittenwalde, Gemeinden Bestensee und Heidesee) beträgt die sorti- mentsspezifische Kaufkraft

- bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 198,5 Mio. € und
- bei Drogeriewaren ca. 24,7 Mio. €.

Das Gesamtensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) erwirtschaftet gemäß Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 7.4) künftig einen sortimentsspezifischen Gesamtumsatz (bestehender und zusätzlich hinzutretender sortimentsspezifischer Umsatz)

- bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 15,2 Mio. € (entspricht ca. 7,6% der sortiments-spezifischen Kaufkraft) und
- bei Drogeriewaren von ca. 5,2 Mio. € (entspricht ca. 21,1% der sortimentsspezifischen Kaufkraft).

Das Gesamtensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) bleibt damit sowohl bei Nahrungs-/Genussmitteln als auch bei Drogeriewaren deutlich unterhalb der Obergrenze des LEP HR von 25% und ist damit mit dem Grundsatz der strukturverträglichen Kaufkraftbindung des LEP HR vereinbar.

Integrationsgebot

Ziel 2.13 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Absatz 1).

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

Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 2.13 Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR) nicht erhöht wird. Grundsatz 2.11 LEP HR bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen (Absatz 3).

Vereinbar: Die beiden in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässigen großflächigen Lebensmittelmärkte führen vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR. Die beiden in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe führen entweder ausschließlich (Bäcker) oder ebenfalls vorrangig diese Sortimente (Drogerie-Vollsortimenter). Damit fallen die beiden großflächigen Lebensmittelmärkte sowie das Gesamtensemble

aus Lebensmittelmärkten und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben unter die Regelungen nach Ziel 2.13 Absatz 2 Satz 2. Danach ist sowohl die Erweiterung der beiden großflächigen Lebensmittelmärkte als auch das Gesamtvorhaben als Ganzes (Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) im Mittelzentrum Königs Wusterhausen auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zulässig und damit mit dem Integrationsgebot des LEP HR vereinbar.

Das Planvorhaben liegt zudem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“.

Agglomerationsverbot

LEP HR Ziel 2.14: Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.

Ohne Relevanz: Das Planvorhaben ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ gelegen. Das Agglomerationsgebot des LEP HR kommt daher nicht zur Anwendung.

Zusammenfassende Bewertung

Vereinbar: Die Realisierung der in der Sonderbaufläche zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter) sowie das in der Sonderbaufläche zulässige Gesamtensemble aus großflächigen Einzelhandelsbetrieben und nicht-großflächigen Läden (Verkaufsstelle Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP

HR kann für die Festsetzungen der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung ausgeschlossen werden. In der Zusammenschau entspricht die vorliegende Teilflächennutzungsplan-Änderung den Zielen und Grundsätzen der Landesraumordnung.

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.6	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	✓
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Strukturvertr. Kaufkraftb. Grundsatz 2.11	✓
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓
Agglomerationsverbot LEP HR Ziel 2.14	ohne Relevanz

Abbildung 3: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

2.5 Vereinbarkeit mit Zielen/Grundsätzen der Regionalplanung

Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

In Aufstellung: Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald stellt derzeit ihren „Integrierten Regionalplan“ auf. Der Aufstellungsbeschluss der Regionalversammlung erfolgte im November 2014, der Beschluss der Regionalversammlung zur inhaltlichen Gliederung des „Integrierten Regionalplanes“ im November 2018. Beide Beschlüsse wurden im Amtsblatt für Brandenburg im April 2020 öffentlich bekannt gemacht.

Für den Regionalplan liegt bislang eine Vorläuferfassung des Entwurfs aus dem Jahr 1999 vor, die das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchlaufen hat. Einen Satzungsbeschluss erfolgte allerdings nicht, da sich im Verfahrensverlauf die Anforderungen für die Aufstellung des „Integrierten Regionalplanes“ und seine Darstellungsinhalte im März 2009 durch Vorgaben der Landesplanung umfassend verändert hatten.

Der Entwurf des „Integrierten Regionalplanes“ wird gegenwärtig umfassend überarbeitet und mündet in den 2. Entwurf des „Integrierten Regionalplanes“. Im September 2021 erfolgte die Beteiligung der umwelt- und gesundheitsbezogenen Behörden und Träger zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades des für den 2. Entwurf zu erstellenden Umweltberichtes. Gegenwärtig erfolgt die Auswertung der Stellungnahmen.

Vereinbar mit in Aufstellung befindlichen Zielen: Aktuell liegt damit noch kein rechtskräftiger Regionalplan mit verbindlichen Zielen und Grundsätzen vor. Allerdings sind nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) auch in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze (als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG) im Rahmen raumbedeutsamer Planungen, wie sie mit dem geplanten Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren vorbereitet werden, zu berücksichtigen. Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung unterliegen diese in Aufstellung befindlichen Ziele/Grundsätze jedoch einem Abwägungs- und Ermessensspielraum.

Für den 2. Entwurf des Regionalplanes liegt als öffentlich zugängliche Unterlage lediglich eine inhaltliche Gliederungsübersicht zum „Integrierten Regionalplan“ vor. Ziele oder Grundsätze für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Ergänzung zum Landesentwicklungsplan „LEP HR“ werden mit dem „Integrierten Regionalplan“ nicht formuliert. Eine Kollision mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des „Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald“ kann daher für das vorliegende Teilflächennutzungsplan-Änderungsverfahren ausgeschlossen werden.

Sachlicher Teilregionalplan Zentralörtliche Gliederung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat mit der Satzung des Sachlichen Teilregionalplanes "Zentralörtliche Gliederung" die Ziele und Grundsätze für die zentralörtliche Gliederung in der Planungsregion bestimmt. Die Satzung des Teilregionalplanes ist im Jahr 1997 in Kraft getreten.

Ohne Relevanz: Der Sachliche Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" ist seit Mai 2009 nicht mehr anwendbar, da sich seine Ziele und Grundsätze mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg im Mai 2009 umfassend verändert haben.

Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (ReP GSP)

Nach Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) werden im Land Brandenburg mit den Regionalplänen der Regionalen Planungsgemeinschaften sogenannte Grundfunktionale Schwerpunkte außerhalb der Zentralen Orte festgelegt. Diese sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen (Ziel 3.3 LEP HR). Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald setzt diesen Handlungsauftrag mit der Satzung des Sachlichen Teilregionalplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) um, die mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Amtsblatt für Brandenburg im Dezember 2021 in Kraft getreten ist.

Ohne Relevanz: Für die Stadt Königs Wusterhausen als Mittelzentrum ergeben sich aus diesem sachlichen Teilregionalplan keine beachtenswerten Zielstellungen, da sich diese ausschließlich auf Gemeinden/ Städte ohne zentralörtliche Funktion beziehen.

3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die folgenden als Sonderbaufläche festgesetzten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Katasterbezug: 12. Januar 2024):

- 694 der Flur 6
- 701 der Flur 6
- 703 der Flur 6
- 704 der Flur 6
- 705 der Flur 6
- 706 der Flur 6
- 709 der Flur 6
- 710 der Flur 6
- 711 der Flur 6
- 712 der Flur 6
- 713 der Flur 6
- 714 der Flur 6
- 716 der Flur 6
- 717 der Flur 6
- 719 der Flur 6
- 767 der Flur 6
- 769 der Flur 6

Die folgenden als Sonderbaufläche festgesetzten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Königs Wusterhausen (Katasterbezug: 12. Januar 2024):

- 700 der Flur 6
- 702 der Flur 6 (teilweise)
- 715 der Flur 6
- 718 der Flur 6

4. ERSCHLIEßUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie im Bestand über die untergeordnete Karl-Marx-Straße innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes mit Einmündung in die übergeordnete Karl-Marx-Straße und ist hierüber analog dem Bestand gesichert.

4.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Abwasser

Trinkwasser: Der Märkische Wasser- und Abwasserzweckverband (MAWV) sichert im Rahmen seiner gesetzlichen Pflicht die Wasserversorgung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch für das Planvorhaben gesichert.

Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:

Wir bitten um Prüfung

Abwasser (häusliches Schmutzwasser): Eine Einleitung in das öffentliche Schmutzwassernetz ist nach dem Planungskonzept (Keinzel Architekten, xxxx2025) lediglich für das häusliche Schmutzwasser vorgesehen. Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt durch den Märkischen Wasser- und Abwasserzweckverband (MAWV) für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch für das Planvorhaben gesichert.

Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:

Wir bitten um Prüfung

Abwasser (Niederschlagswasser): Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025) nicht vorgesehen. Weitere Ausführungen hierzu kann dem Regenwasserbeseitigungskonzept entnommen werden, das der Begründung als Anlage beigefügt ist (Kapitel 39).

Abwasser (Öffentliche Verkehrsflächen): Die Schmutzwasserentsorgung der öffentlichen Verkehrsflächen ist über vorhandene Anschlüsse an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Karl-Marx-Straße gesichert und ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch für das Planvorhaben gesichert.

Hinweis für Beteiligungsverfahren an Leitungsträger:

Wir bitten um Prüfung

4.3 Altlastenverdacht

Keine Gefährdung Umweltschutzgüter: Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald ist der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als altlastverdächtige Fläche bzw. Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG3 unter der Reg.-Nr. 0329610310 und der ortsüblichen Bezeichnung „Kohlelagerplatz Niederlehme (ehemalige Staatsreserve)“ registriert. Der vorgenannte Altstandort, zu dem noch weitere Flurstücke außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes gehören, ab

1950 bis 1990 als Betriebsgelände des Kohlelagerplatz Niederlehme (ehemalige Staatsreserve) genutzt. Auf dem Gelände wurden bis etwa 1957 für die Nutzung als Kohlenlagerplatz anthropogene Aufschüttungen zur Nivellierung des seinerzeitigen Betriebsgeländes vorgenommen. In Teilbereichen konnte dies durch Bodenuntersuchungen im Zeitraum von 1991 bis 1998 bestätigt werden. Vom Untersuchungsgebiet Kohlelagerplatz Niederlehme (ehemalige Staatsreserve) liegen chemische Analysen von insgesamt 15 Messpunkten vor. Dabei wurden die Prüfwerte für sensible Nutzung an zwei Messstellen gering überschritten. Es ist somit davon auszugehen, dass es zu keiner Gefährdung von Umweltschutzgütern kommt (Untere Bodenschutzbehörde Landkreis Dahme-Spreewald, Auskunft Altlastenkataster Landkreis Dahme-Spreewald vom 19.11.2024).

Keine geplanten sensiblen Nutzungen: Zu beachten sind ggf. Einschränkungen, die sich für künftige sensible Nutzungen ergeben können (Untere Bodenschutzbehörde Landkreis Dahme-Spreewald, Auskunft Altlastenkataster Landkreis Dahme-Spreewald vom 19.11.2024). Solche sensiblen Nutzungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung und der 4. Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) und den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ werden gewerbliche Nutzungen, Stellplatzanlagen und öffentliche Verkehrsflächen sowie begrünte nicht-überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, die nicht den „sensiblen Nutzungen“ zuzuordnen sind (Regenwasserbeseitigungskonzept, BEV, März 2025, Kapitel 2.3.1).

5. INTENTION DER TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Grundversorgungsfunktion: Der bestehende Einzelhandelsstandort Karl-Marx-Straße wird mit dem Zentren- und Standortstrukturmodell des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Königs Wusterhausen (2019) als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ ausgewiesen und soll in dieser Funktion die Grundversorgung mit überwiegend Lebensmitteln und ergänzend mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs gewährleisten (Stand: 21.10.2019, Seiten 87 und 103).

Stärkung & Entwicklung: War mit dem Einzelhandelskonzept 2019 auf Grundlage der damals zugrunde gelegten Einwohnersituation eine Entwicklung noch nicht Gegenstand der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes, hat eine positive Einwohnerentwicklung im Ortsteil Niederlehme eingesetzt, aus der mittlerweile eine Unterversorgung im Grundbedarf eingesetzt hat, insbesondere bei „Nahrungs- und Genussmitteln“. Mit der angestrebten Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ soll der mittlerweile bestehenden Unterversorgung begegnet werden.

Des Weiteren kommt dem Ortsteil Niederlehme mit den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt Königs Wusterhausen auch künftig eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung und damit für die Attraktivität des Ortsteils als Wohnstandort zu. Bis zum Jahr 2030 wird für Niederlehme ein Bevölkerungsanstieg um ca. 770 Einwohner auf insgesamt mehr als 7.800 Einwohner prognostiziert (vgl. Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Stadt Königs Wusterhausen 2017). Diese Entwicklung wird neben den Nachverdichtungspotenzialen auch durch bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren getragen (z.B. Bebauungsplan „Quartier am Möllenzugsee“). Hiermit verbunden steigt künftig auch die Versorgungsaufgabe des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ als einziges „Ortsteilzentrum“ des Ortsteiles Niederlehme anhaltend weiter an. Die stadtentwicklungsplanerische und versorgungsstrukturelle Zielstellung für den Ortsteil Niederlehme zielt daher zugleich darauf ab, über die gegenwärtige Unterversorgung hinaus auch einer künftig steigenden Unterversorgung im Grundbedarf vorzubeugen.

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ wird gegenwärtig durch die beiden Lebensmittelmärkte getragen, die jedoch mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht werden. Um den bereits bestehenden und künftig steigenden Anforderungen der Grundversorgung nachkommen zu können sowie der mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Versorgungsfunktion gerecht zu werden, sind

die Bestandsbetriebe im Rahmen einer umfassenden Umstrukturierung zeitgemäß modern und damit zukunfts- und wettbewerbsfähig aufzustellen.

Die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ umfasst die Umstellung des bestehenden großflächigen „Lebensmittel-Vollsortimenters“ auf den Gebäudetyp „Green Building“ mit einer erweiterten Verkaufsfläche von rund 1.940 m² (inklusive Bäcker 1.970 m²) sowie die Erweiterung des bestehenden nicht-großflächigen Lebensmittel-Discounters auf eine Verkaufsfläche von rund 970 m² sowie die Neuansiedlung eines „Drogerie-Vollsortimenters“ mit künftig rund 660 m² Verkaufsfläche. Der bestehende Bäckerbetrieb wird mit dem neuen Konzept weiterhin im Eingangsbereich des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ auf gleichbleibender Verkaufsfläche (rund 30 m²) verbleiben. Der ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ gehörende Blumenfachhandel auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Karl-Marx-Straße bleibt vom Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) unberührt und bleibt insoweit weiterhin bestehen.

Die Umstrukturierung erfolgt bedarfsgerecht, wie mit dem Einzelhandelskonzept 2019 gefordert, sowohl mit Blick auf die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte als auch mit Blick auf die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes (Consilium, Verträglichkeitsgutachten, August 2025, Kapitel 12.2 und 13.2; weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.2).

Ziele Teilflächennutzungsplan-Änderung: Die vorliegende Teilflächennutzungsplan-Änderung dient den Zielstellungen,

- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung des bestehenden und mit dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“.
- Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung der dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ mit dem Einzelhandelskonzept 2019 zugewiesenen Versorgungsaufgabe in der Grundversorgung und verbrauchernahen Versorgung.
- Abbau der bestehenden Unterversorgung des Ortsteiles Niederlehme im Grundbedarf mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren sowie Vorbeugen einer künftig zunehmenden Unterversorgung im Grundbedarf.
- Standortsicherung für den im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bestehenden großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter und bedarfsgerechte Erweiterung seiner Verkaufsfläche.
- Standortsicherung für den im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bestehenden Lebensmittel-Discounter und bedarfsgerechte Erweiterung seiner Verkaufsfläche.
- Nachhaltige Nachnutzung des Bestandsgebäudes Karl-Marx-Straße 169 (aktuell Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters) durch den bereits im zentralen

Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bestehenden Lebensmittel-Discounter sowie durch einen nicht-großflächigen Drogeriefachmarkt.

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ unter Einbezug benachbarter freigemachter und/oder brachliegender Grundstücke.
- Städtebaulichen Aufwertung des Ortsbildes für den bestehenden zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sowie für das Entrée in das unmittelbar anschließende Hafengelände.
- Grünordnerische Aufwertung des Ortsbildes für den bestehenden zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sowie Förderung des Klimaschutzes und Naturhaushaltes durch umfangreiche grünordnerische und anlagenbezogene Festsetzungen.

Der Weiteren leistet die vorliegende Teilflächennutzungsplan-Änderung einen Beitrag, einen im Stadtgebiet im Bestand bereits vertreten „zentralen Versorgungsbereich“ zu erhalten, wichtige Potenzialflächen für die Innentwicklung unmittelbar im Stadtgebiet zu aktivieren und weiterhin einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Dies sichert zugleich eine effiziente und nachhaltig Nutzung der technischen Infrastruktur im Stadtgebiet.

5.2 Planungskonzept

Ensemble: Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) wird die aktuelle und für die Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ bedeutende Standortnutzung durch zwei Lebensmittelmärkte fortgeschrieben. Die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte (Rewe, Penny) werden durch zeitgemäße moderne Betriebskonzepte ersetzt und damit sowohl sie als auch das „Ortsteilzentrum Niederlehme“ zukunfts- und wettbewerbsfähig aufgestellt. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter soll dabei auf den Gebäudetyp „Green Building“ mit modernen Flächenkonzept umgestellt und hierfür auf rund 1.940 m² Verkaufsfläche erweitert werden (inkl. Bäcker: 1.970 m²). Dieses Flächenkonzept samt Stellplatzanlage und Anlieferung lässt sich innerhalb des Bestandsgrundstückes Karl-Marx-Straße 169 allerdings nicht umsetzen und soll nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten Mai 2025) innerhalb des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ auf das benachbarte Grundstück des bestehenden Lebensmittel-Discounters (Penny) verlagert werden. Hierfür wird die gegenwärtige Bestandsbebauung des Discounters dem Neubau des modernen Lebensmittel-Vollsortimenters weichen sowie die ihm vorgelagerte Stellplatzanlage und Erschließung des Grundstücks neu ausgebildet.

Im Eingangsbereich des Lebensmittel-Vollsortimenters wird weiterhin ein Bäcker als Nebenbetrieb des Lebensmittelmarktes auf rund 30 m² Verkaufsfläche vorgesehen und damit auch die Nutzung des bestehenden Bäckers weiter fortgesetzt.



Abbildung 4: Planungskonzept: Lageplan (Ausschnitt)
Quelle: Keintzel Architekten, Stand Mai 2025

Die Rewe-Märkte des Gebäudetyps „Green Building“ werden nach Unternehmensangaben der Rewe Markt GmbH zu 100% mit Grünstrom betrieben, setzen für die Wärmeversorgung durch Wärmepumpen und die Nutzung der Kühlanlagen-Abwärme ein, betreiben ihre Kühlmöbel mit natürlichen Kühlmitteln, verwenden bevorzugt Glastüren und Energiespar-Ventilatoren, sehen große Fensterfronten zur Reduzierung des künstlichen Lichts vor, nutzen den nachwachsenden Rohstoff Holz als Baustoff, setzen Solarpanels zur Solarstromproduktion ein, sammeln Regenwasser und setzen es für die WC-Spülung und die Bödenreinigung ein etc..

Nachhaltige Nachnutzung: Für den mit der Vollsortimenter-Verlagerung freiwerdenden Bestandsbaukörper Karl-Marx-Straße 169 wird eine nachhaltige Nachnutzung vorgesehen und im Austausch der Lebensmittel-Discounter (Penny) vorgesehen, der in diesem Zuge ebenfalls auf ein modernes und zukunftsfähiges Flächenkonzept mit einer Verkaufsfläche von rund 970 m² umgestellt wird. Die verbleibenden, nicht durch den Lebensmittelmarkt belegten Flächen sollen ebenfalls nachhaltig nachgenutzt und mit einer dem Ortsteilzentrum entsprechenden Nutzung belegt werden. Vorgesehen wird ein Drogerie-Vollsortimenter mit einem modernen Flächenkonzept auf rund 660 m² Verkaufsfläche.

Naturhaushalt & Klimaschutz & Ortsbild: Die den Baukörpern vorgelagerten beiden Stellplatzanlagen werden künftig stärker durchgrünt ausgebildet, so dass beide Baukörper sowie das Ortsteilzentrum als Ganzes attraktiver in das städtebauliche Umfeld entlang der Karl-Marx-Straße eingebettet, zugleich das Ortsbild sowie der Hafeneingang aufgewertet und der Klimaschutz gefördert wird. Die technische Ausstattung beider geplanten Lebensmittelmärkte ist wesentlich stärker auf den Umweltschutz und die Reduktion von Treibhausgasen ausgerichtet und dient zugleich ebenfalls dem Klimaschutz. So dienen die Photovoltaikanlagen auf beiden Baukörpern sowie auf der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Überdachung der Stellplätze einer klimaschonenden Energiegewinnung und wird die Abwärme der Kühlturme beider Lebensmittelmärkte zur Raumbeheizung eingesetzt. Auch werden zur Förderung der E-Mobilität einige Stellplätze mit E-Ladesäulen ausgestattet und zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs ausreichende Fahrradstellplätze unmittelbar vor den Eingängen vorgesehen.



Abbildung 5: Planvorhaben: 3D-Ansicht (Ausschnitt)
Quelle: Keintzel Architekten, Stand Mai 2025



Abbildung 6: Planvorhaben: 3D-Ansicht Lebensmittel-Vollsortimenter (Ausschnitt)
Quelle: Keintzel Architekten, Stand Mai 2025



Abbildung 7: Planvorhaben: 3D-Ansicht Lebensmittel-Discounter, Drogeriefachmarkt (Ausschnitt)
Quelle: Keintzel Architekten, Stand Mai 2025

Der Neubaukörper des Lebensmittel-Vollsortimenters wird wie im Bestand eingeschossig ausgebildet und aufgrund seines Flachdaches in seiner Höhenentwicklung etwas niedriger ausfallen als der benachbarte Bestandsbaukörper. Der Bestandsbaukörper behält seine eingeschossige Kubatur mit Satteldach weiterhin bei.

Der Anschluss zur benachbarten, nördlichen Bebauung wird weiterhin durch einen grünen Übergangsraum formuliert, der den bestehenden Entwässerungsgraben aufnimmt und für Anpflanzungen vorgesehen wird und damit nicht nur dem Naturhaushalt dient, sondern auch nachbarschützend wirkt.

Im Süden wird der Übergangsraum von der Stellplatzanlage bis zur Bahntrasse künftig durch zahlreiche Baumbepflanzungen ergänzt, zugleich Entwässerungsmulden aufnehmen und in seiner Funktion für den Naturhaushalt und Klimaschutz aufgewertet.

Erschließung: Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den Kundenverkehr erfolgt gemäß Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) wie bereits im Bestand über die Haupteerschließungsstraße des Hafens (untergeordnete Karl-Marx-Straße) mit Anschluss an die übergeordnete Karl-Marx-Straße. Die Ein-/Ausfahrt für die beiden Stellplatzanlagen des Bestandsbaukörpers und des Neubaus bleiben ebenfalls an der Erschließungsstraße des Hafens gelegen.

Die Anlieferung der Betriebe erfolgt ebenfalls weiterhin über die beiden an der Erschließungsstraße des Hafens gelegenen Ein-/ Ausfahrten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025).

Ruhender Verkehr: Das Ortsteilzentrum „Niederlehme“ ist bereits im Bestand mit einer umfassenden Stellplatzanlage ausgestattet, die im Rahmen der Neuplanung umfassend umstrukturiert wird. Künftig wird der Standort mit etwas mehr als 180 Stellplätzen ausgestattet sein, davon auch behindertengerechte Parkplätze und Eltern-Kind-Parkplätze unmittelbar an den beiden Eingängen der beiden Lebensmittelmärkte (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025). Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr auch den Bedarf für die Mitarbeiter der im Ensemble gelegenen Betriebe auf. Für die Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums bzw. für den Siedlungsraum östlich der Dahme ist die Stellplatzanlage für die künftige für die Betriebe zu erwartenden Kundenfrequenz ausreichend bemessen.

Beide Stellplatzanlagen bleiben ebenerdig ohne Höhenversprung, schließen ebenfalls ebenerdig an die Eingänge/Ausgänge der Betriebe an und sind damit barrierefrei ausgebildet.

5.3 Abwägung alternativer Planungsvarianten

Nullvariante: Unveränderter Zustand

Ein Beibehalten der unveränderten aktuellen baulichen und städtebaulichen Situation scheidet als Alternative zur bevorzugten Planungskonzeption (Keintzel Architekten, Mai 2025) aus. Der aktuelle Bestandsstandort wird der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ nicht mehr gerecht. Ohne umfassende Aufwertung des Standortes bzw. der beiden Lebensmittelmärkte als Magneten, wird das „Ortsteilzentrum“ der gegenwärtig Unterversorgung des Ortsteiles Niederlehme im Grundbedarf bei Lebensmitteln und Drogeriewaren nicht wirksam abbauen. Ebenso wenig kann mit Blick auf die ansteigende Einwohnerentwicklung einer sich künftig noch verstärkenden Unterversorgung vorgebeugt werden. Im Ergebnis würden versorgungsstrukturelle Funktionsverluste für die Grundversorgung des Ortsteiles Niederlehme einsetzen, die städtebaulich nicht gewünscht sind und die Ziele des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes 2019 konterkarieren würden.

Die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte werden mit ihren gegenwärtigen Flächenzuschnitten zudem den Markt- und Kundenanforderungen nicht mehr gerecht und sind damit auf Sicht nicht zukunfts- und wettbewerbsfähig. Ohne Umstrukturierung ist zu erwarten, dass sie dem Wettbewerb unterliegen und vom Netz gehen werden. In der Konsequenz würde ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ einsetzen, mit dem eine Verstärkung des Funktionsverlustes in der Grundversorgung des Ortsteiles Niederlehme verbunden wäre. Diese Variante wurde daher verworfen.

Nullvariante: Baukörperersatz mit gleichbleibender Verkaufsfläche

Die Modernisierung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ in der Form eines neuen Ersatzbaukörpers für beide Lebensmittelmärkte mit derselben Verkaufsfläche wie sie die bestehenden Baukörper aufweisen scheidet als Alternative ebenfalls aus. Hierdurch ließe sich zwar aufgewertetes optisches Erscheinungsbildes für beide Lebensmittelmärkte, eine aufgewertete Stellplatzanlage und eine optisch aufgewerteter Hafeneingang realisieren, nicht jedoch großzügigere Bewegungsflächen innerhalb der Märkte sowie die erforderliche Angebotserweiterung, wie sie für moderne und zeitgemäße Lebensmittelmärkte mittlerweile vom Kunden erwartet und für eine Wettbewerbsfähigkeit erforderlich werden. Um die erforderliche und städtebaulich gewünschte Funktionsstärkung für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ erzielen zu können, müssen seine Magneten und damit zugleich des Ortsteilzentrum als Ganzes sich im Wettbewerb erfolgreich behaupten und auch in Zukunft den Markt- und Kundenerwartungen entsprechen. Auf gleichbleibender Verkaufsfläche ist ein modernes und zeitgemäßes Flächenkonzept allerdings nicht realisierbar, so dass die Lebensmittelmärkte auch bei dieser Variante auf Sicht in der Kundenakzeptanz und daraus resultierend auch in der Wirtschaftlichkeit abfallen und schließlich vom Netz gehen werden. Das sich hierdurch nochmals verstärkende Versorgungsdefizit in der Grundversorgung, der damit einsetzende Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sowie die aus einem Leerstand entstehende negative Ortsbild- bzw. Imagewirkung für den Hafen, das anschließende Wohnquartier beidseitig der Karl-Marx-Straße und für die nähere Umgebung sind städtebaulich unerwünscht, so dass einer Erweiterung der Verkaufsflächen der Vorrang eingeräumt wird.

Variante Anderer Standort

Für den Abbau des gegenwärtigen Grundversorgungsdefizits wäre als Variante eine Neuan siedlung eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ als Ergänzung des Ortsteilzentrums denkbar. Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Königs Wusterhausen (2019) wurde für den Ortsteil Niederlehme jedoch bewusst nur ein zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum“ vorgesehen. Mit weiteren Lebensmittelmarktstandorten außerhalb des Ortsteilzentrums ließe sich zwar das Angebot im Grundbedarf erweitern sowie damit die gegenwärtige und künftig noch steigende Unterversorgung reduzieren, allerdings tritt mit diesen auch weiterer Wettbewerb zu den beiden Lebensmittelmärkten des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ in das Marktumfeld ein und erhöht den wirtschaftlichen Druck für seine beiden Lebensmittelmärkte und dämpft ihre Magnetfunktion. Zugleich werden diese den Markt- und Kundenerwartungen nicht gerecht und könnten sich mit ihren mittlerweile überholten Flächenkonzepten und mangelnder Verkaufsflächenerweiterungen in den „engen“ Baukubaturen nicht

gegenüber den modernen und zeitgemäßen Marktkonzepten behaupten, so dass sie auf Sicht ihre Magnetfunktion verlieren und auch vom Netz gehen dürften. Mit der Entwicklung eines Neustandortes wäre ein Brachfallen eines bestehenden und beim Kunden etablierten zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten. Zugleich wäre mit einer Neuentwicklung an anderer Stelle eine infrastrukturelle Ausstattung herzustellen (Ver-/Entsorgungsmedien, Verkehrsflächen, ÖPNV-Netzanschluss etc.), die sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus klimaschützender Anforderungen mit Blick auf einen erneuten Ressourcenverbrauch bei gleichzeitigem Brachfallen bereits genutzter Ressourcen im zentralen Versorgungsbereich nicht zu vertreten ist. Diese Variante wurde daher verworfen.

Variante Straßenbegleitende Baukörperstellung

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ wäre für die Stellung beider Baukörper auch eine Lage straßenbegleitend zur Karl-Marx-Straße in Fortsetzung der vorderen Bauflucht der Umgebungsbebauung denkbar. Mit ihr würde der Straßenraum fortgesetzt klar eingefasst und die hinter den Lebensmittelmärkten gelegenen Gewerbebauten des Hafens aus ihrer auffälligen Ortsbildwirkung entnommen werden.

Die beiden Gewerbebauten der Lebensmittelmärkte sind von volumiger und langgestreckter Kubatur und würden mit ihrer gedehnten Geschlossenheit das Erscheinungsbild des Straßenraums dominieren und in der ansonsten aufgelockerten Baustruktur eher als Fremdkörper als integriert wahrgenommen werden. Ihre zurückversetzte Lage, wie sie gegenwärtig im Bestand angeordnet ist, lässt die Baukörper dagegen in den Hintergrund treten, öffnet den Raum und fügt sich in die „luftige“ Ortsbildstruktur besser ein. Zusammen mit der künftig stärkeren Durchgrünung durch die geplanten Baum- und Heckenbepflanzungen und die stärkere begrünte Gestaltung der Stellplatzanlage wird die für das Ortsbild typische Durchgrünung zusätzlich unterstrichen.

Mit einer Baukörperverlagerung an die Karl-Marx-Straße wäre dagegen ein Abbruch des Bestandsbaukörpers im nördlichen Teilbereich und sein Ersatz durch einen Neubau entlang der Straße verbunden. Die mit dem Planungskonzept vorgesehene Erhaltung des Bestandsbaukörpers im nördlichen Teilbereich ließe sich nicht mehr gewährleisten und damit eine nachhaltige Nachnutzung des Bestandsbaukörpers nicht mehr möglich. Dies wäre sowohl wirtschaftlich unverhältnismäßig als auch mit Blick auf einen ressourcenschonenden Umgang und auf eine nachhaltige Klimawirkung stadtentwicklungsplanerisch nicht zu vertreten.

Mit einer Lage an der Karl-Marx-Straße wäre auch eine Verlegung der Stellplatzanlage auf die Rückseite beider Baukörper verbunden, die sich nachteilig auf die Kundenattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches auswirken würde. Aus Kundensicht liegt die

Attraktivität eines „Ortsteilzentrums“ insbesondere in einem zeitsparenden Versorgungseinkauf begründet, der auch durch die Gewissheit geprägt wird, dass bei der Anfahrt mit freien Parkplätzen zu rechnen ist und dies im Idealfall auch nahe am Eingang gelegen. Hierfür ist für den Kunden eine freie Sicht auf die Stellplatzanlage unerlässlich. Der Stellplatzanlage kommt insoweit auch eine Werbewirkung beim Vorbeifahren zu, da sie dem Kunden in diesen Momenten im Vorfeld eine solche Einschätzung ermöglicht. Vor diesem Hintergrund fordern die Betreiber von Magnetbetrieben stets eine großzügige Stellplatzanlage, die vor und nicht hinter den Märkten gelegen ist. Eine rückwärtige Stellplatzanlage ist auch städtebaulich nicht gewünscht, da sie angrenzend an die gewerbliche Hafennutzung gelegen sowie durch die gedehnte Geschlossenheit der Hafenhallen mit gleichzeitig eingekesselter Lage zwischen diesen Hafenhallen und der gedehnten Baukubatur der Lebensmittelmärkte geprägt wäre. Damit würde sie das Einkaufserlebnis der Kunden dämpfen und damit imagedrückend für den gesamten zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ wirken.

Mit einer rückwärtigen Stellplatzanlage wären nach den Betreiberanforderungen zugleich die Eingänge der Einzelhandelsbetriebe zu dieser Stellplatzanlage hin anzuordnen, mit der städtebaulichen Konsequenz, dass die straßenbegleitende Fassadenfronten der Karl-Marx-Straße als „Rückseite“ wahrzunehmen wären und im Zusammenspiel mit ihrer ausgedehnten Kubatur eine „unbelebte“ Stadtbildwirkung entlang der Karl-Marx-Straße einsetzen würde. Die belebte Kundenfrequenz würde sich vielmehr rückwärtig und nicht, wie für einen zentralen Versorgungsbereich wünschenswert, zur Karl-Marx-Straße hingewendet entfalten.

In der Zusammenschau all dessen wurde diese Variante verworfen.

II. PLANINHALT

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Katasterbezug Januar 2024: Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des Gesamtplanvorhabens und die folgenden Flurstücke der Stadt Königs Wusterhausen in der Gemarkung Niederlehme (Katasterbezug: 12. Januar 2024):

- 694 der Flur 6
- 700 der Flur 6
- 701 der Flur 6
- 702 der Flur 6 (teilweise)
- 703 der Flur 6
- 704 der Flur 6
- 705 der Flur 6
- 706 der Flur 6
- 709 der Flur 6
- 710 der Flur 6
- 711 der Flur 6
- 712 der Flur 6
- 713 der Flur 6
- 714 der Flur 6
- 715 der Flur 6
- 716 der Flur 6
- 717 der Flur 6
- 718 der Flur 6
- 719 der Flur 6
- 767 der Flur 6
- 769 der Flur 6

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung ist in der Planzeichnung zeichnerisch eingetragen.

7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: SONSTIGE SONDERBAUFLÄCHE SO GEH

7.1 Teilflächennutzungsplan Niederlehme 2: Aktuelle Darstellung

Für den Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen liegt ein festgestellter Flächennutzungsplan „Gemeinde Niederlehme“ vor, bestehend aus den Teil-Flächennutzungsplänen „Gemeinde Niederlehme 1“ und „Gemeinde Niederlehme 2“. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ist innerhalb des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ gelegen, der seit dem 30.09.1999 wirksam ist.

Der Teilflächennutzungsplan „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ stellt für die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung bzw. straßenbegleitend entlang der Karl-Marx-Allee ein Mischgebiet (MI) sowie ein Gewerbegebiet (GE) dar.

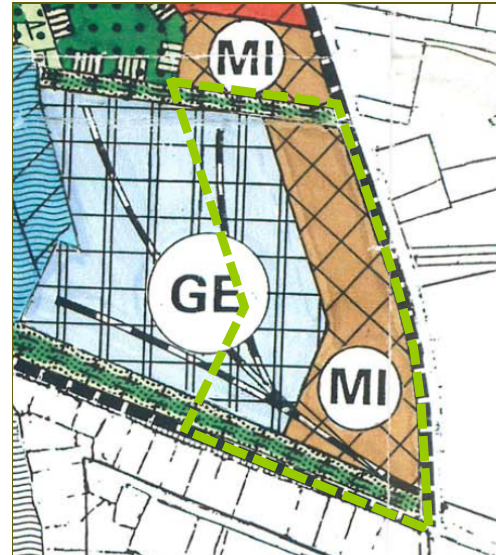


Abbildung 8: Planzeichnung
Quelle: Teilflächennutzungsplan „Gemeinde Niederlehme Teil 2“, 30.09.1999, Auszug

Bestandskräftige Baugenehmigungen

Nördlicher Teil: Auf Grundlage bestandskräftiger Baugenehmigungen wurde im nördlichen Teilbereich (nördlich der untergeordneten Karl-Marx-Straße) in den dargestellten GE- und MI-Flächen ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.512 m² (Verkauf, Kassenzone, Windfang Eingang/Ausgang) zuzüglich nicht-großflächigem Nebenbetrieb (Verkaufsstelle Bäcker mit Sitzplätzen im Verkaufsraum, insgesamt rund 43 m² Nutzfläche) realisiert.

Südlicher Teil: Im südlichen Teilbereich (südlich der untergeordneten Karl-Marx-Straße) wurde auf Grundlage bestandskräftiger Baugenehmigungen in den dargestellten GE- und MI-Flächen ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 800 m² (Verkauf, Kassenzone, Windfang Eingang/Ausgang) realisiert.

7.2 1. Änderung Teilflächennutzungsplan „Gemeinde Niederlehme Teil 2“

Plandarstellung

Sonderbaufläche GEH: Mit der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) wird der straßenbegleitende Bereich entlang der Karl-Marx-Allee als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (SO GEH) dargestellt.

Rechtsgrundlage: § 5 Absatz 2 Nummer 1 BauGB

Die Darstellung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Karl-Marx-Straße bleibt unverändert.

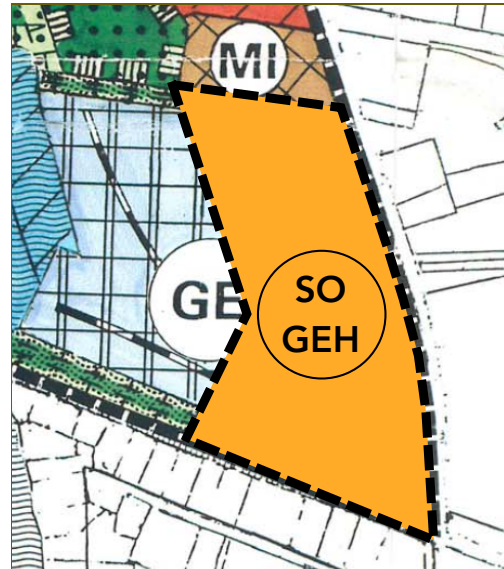


Abbildung 9: Planzeichnung 1. Änderung
Teilflächennutzungsplan Niederlehme
Quelle: Teilflächennutzungsplan 1. Änderung, Vorentwurf xxxxx September 2025, Auszug

Räumliche Abgrenzung

- Flurstücke: 700, 701, 703, 704, 705, 706, 709, 710, 711, 713, 714, 715 (teilweise), 719, 767 und 769 der Flur 6 der Stadt Königs Wusterhausen in der Gemarkung Niederlehme (Katasterbezug: 12. Januar 2024)
- Baugebiet: SO
- Geplante Nutzung: Großflächiger Einzelhandelsbetriebe „Lebensmittelmarkt“ und nicht-großflächiger Laden „Drogeriemarkt“ sowie nicht-großflächiger Laden (Verkaufsstelle Bäcker) mit Sitzplätzen im Verkaufsraum und mit Außensitzplätzen.

Der Geltungsbereich des 1. Teilflächennutzungsplan-Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 4. Bebauungsplan-Änderung „Hafenhorst“.

Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH)

Die Darstellung als Sonderbaufläche wird erforderlich, da sich die Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen keinem der Bauflächen nach § 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt. Die Sonstige Sonderbaufläche dient der Unterbringung vorrangig des Anlagentypen „Großflächiger Einzelhandel“ und ergänzend des Anlagentypen „nicht-großflächiger Laden“.

Beide Anlagentypen sind in der Baunutzungsverordnung verankert und damit durch Bundesrecht planungsrechtlich eindeutig bestimmt.

Dies inkludiert zum einen die Zulässigkeit des Anlagentypen des „Großflächigen Einzelhandelsbetriebes Lebensmittelmarkt“ und zum anderen das Ensemble aus „Großflächigem Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelmarkt“ und dem Anlagentypen „Laden“ (Drogeriefachmarkt, Verkaufsstelle Bäcker).

Hinweise

Für die mit der Sondergebietsdarstellung eingeräumte Zulässigkeit des Anlagentypen „Großflächiger Einzelhandel“ allein sowie als Ensemble zusammen mit dem Anlagentyp „nicht-großflächiger Laden“ sind Maximalgrößen und Mindestgrößen für die Verkaufsfläche zu berücksichtigen:

- Eine Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ sowie eine Mindestverkaufsfläche für die einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche, um die versorgungsstrukturell erforderliche und städtebaulich gewünschte Grundversorgungsfunktion und damit verbundene Angebotsausrichtung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ sicherzustellen. Bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“ unterhalb dieser Mindestverkaufsfläche besteht in der Stadt Königs Wusterhausen die Gefahr, dass die angestrebte Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches dauerhaft nicht mehr gewährleistet ist.
- Eine Maximalverkaufsfläche für den Einzelbetrieb für den „großflächigen Einzelhandel“ und „nicht-großflächigen Laden (Drogeriemarkt)“, um eine gravierende Beeinträchtigung für die anderen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen auszuschließen. Ein Betrieb oberhalb dieser Maximalverkaufsfläche birgt in der Stadt Königs Wusterhausen die Gefahr, dass die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen in ihrer Funktionsfähigkeit und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt und hiermit verbunden negative städtebauliche Folgewirkungen einsetzen können.
- Eine Maximalverkaufsfläche für den Einzelbetrieb „nicht-großflächigen Laden (Drogeriemarkt)“ für zentrenrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste Königs Wusterhausen 2019“, um eine gravierende Beeinträchtigung für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ der Stadt Königs Wusterhausen auszuschließen. Ein Betrieb oberhalb dieser Maximalverkaufsfläche birgt in der Stadt Königs Wusterhausen die Gefahr, dass der zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ der Stadt Königs Wusterhausen in seiner Funktionsfähigkeit und in seiner weiteren Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt und hiermit verbunden negative städtebauliche Folgewirkungen einsetzen können.

Diese Obergrenzen und Mindestgrenzen für die Verkaufsfläche werden durch die parallel aufgestellte 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ festgesetzt.

Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: Die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ festgesetzten maximal zulässigen Obergrenzen und Mindesthöhen für die einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und der Regionalplanung Lausitz-Spreewald vereinbar (siehe Kapitel 2.4 und 0).

8. HINWEIS OHNE NORMENCHARAKTER

8.1 Lage in Trinkwasserschutzzone III

Hinweis ohne Normencharakter: Auf dem Plandokument erfolgt ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme – Teil 2“ – Teilbereich „Hafenhorst“ befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen.

Die nachrichtliche Übernahme umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Dieser befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen. Die aktuelle Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen vom 13. März 2009 sieht mit § 3 für sein Wasserschutzgebiet III kein grundsätzliches Verbot der Versickerung des Niederschlagswassers vor und formuliert für die Niederschlagsentwässerung mehrere Voraussetzungen (insbesondere § 3 Nr. 36ff.). Deren Einhaltung wird im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnis-antragsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald geprüft, das dem Bauleitplanverfahren nachfolgt.

Mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV, März 2025) wurde bereits im Bebauungsplanverfahren geprüft, ob eine Niederschlagsentwässerung nach den Vorgaben der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen“ möglich ist. Diese Verordnungsvorgaben wurden mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept bereits berücksichtigt und können nach gutachterlicher Einschätzung erfüllt werden (BEV, März 2025, Kapitel 2.5.1 und 6). Weitere Erläuterungen des Regenwasserbeseitigungskonzeptes können dem Regenwasserbeseitigungskonzept entnommen werden, das der Begründung als Anlage beigefügt ist (Kapitel 39).

8.2 Städtebaulicher Vertrag

Hinweis ohne Normencharakter: Auf dem Plandokument erfolgt ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Für die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2 – Teilbereich „Hafenhorst“ in Verbindung mit der 4. Änderung Bebauungsplan „Hafenhorst“ wurde ein ihr zugehöriger städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger geschlossen.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 29.

III. UMWELTBERICHT

9. PRÜFAUFTRAG

Regelverfahren: Das Aufstellungsverfahren erfolgt auf Grundlage des § 2 BauGB im Regelverfahren.

Aufgabenstellung: Für ein solches „Regelverfahren“ besteht nach § 2 Absatz 4 BauGB die Pflicht, eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB sowie gemäß Anlage 1 BauGB durchzuführen. Die Stadt Königs Wusterhausen legt dazu für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. In die Umweltprüfung ist dabei das einzustellen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Um die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ausreichend berücksichtigen zu können, werden mit der Umweltprüfung die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bewertet sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und gegebenenfalls auch die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ermittelt. Mit der Umweltprüfung werden damit die gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und § 17 Absatz 4 BNatSchG erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 13ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 6ff BbgNatSchAG im Aufstellungsverfahren bestimmen zu können und gemäß § 2 Absatz 4 BauGB in die Abwägung einstellen zu können.

Diesem Prüfauftrag wird mit dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025) nachgekommen.

Der Umweltbericht ist der vorliegenden Begründung als Anhang beigelegt (Kapitel 36). Er ist dieser Begründung zugehörig im Sinne des „gesonderten Teils der Begründung“ gemäß

§ 2a BauGB. Auf eine detaillierte Darlegung seiner Inhalte wird an dieser Stelle daher verzichtet. Weitere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

10. BEEINTRÄCHTIGUNG SCHUTZGÜTER: PROGNOSE

Bestand: Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet einleitend für jedes Schutzgut eine eigene Bestandsanalyse, um die landschaftsökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen einschätzen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen durch Umsetzung der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung bzw. der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung ausreichend bewerten zu können.

Die Bestandsanalyse erfolgt auf Grundlage einer umfassenden Erhebung der Biotoptypen, den Ergebnissen des separaten Artenschutzfachbeitrages sowie weiterer Datengrundlagen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.5). Detaillierte Ausführungen zur Bestandsanalyse und Bewertungsmethodik des Umweltberichtes entnehmen Sie bitte dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2, 3 und 4).

Prognose der Auswirkungen: Für die Prognose der Auswirkungen der Planung und der Maßnahmen zur Minimierung/Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz werden mit dem Umweltbericht unterschiedliche Varianten für das Plangebiet gegenübergestellt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 11):

- a) Nullvariante: Nichtdurchführung der Planung
- b) Auswirkungsprognose Andersweitige Planungsvarianten
- c) Auswirkungsprognose B-Plan: Umsetzung der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung bzw. der parallel durchgeführten 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichtes zur Auswirkungsprognose der Variante c) zusammenfassend dargelegt (Textpassagen teilweise vollständig übernommen). Die detaillierte Darlegung und Erörterung der Prognosen des Umweltberichtes entnehmen Sie bitte dem Umweltbericht (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6).

10.1 Schutzgut Fläche

Die neue Planung umfasst die Vergrößerung der Industrie- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des Erhalts/ der Schaffung von Grünflächen. Dabei wird die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung sowie Teile der Wiesen- und Gehölzflächen mit einem größeren Gebäude und Verkehrsanlagen überplant. Der Verlust von Grünflächen und Gehölzen soll durch die Etablierung von Grünflächen und Neupflanzung an anderer Stelle im

Plangebiet kompensiert werden. Im Rahmen des Vorhabens kommt es außerdem zu einer Entsiegelung und Teilentsiegelung von Flächen was sich positiv auf das Schutzgut Fläche auswirkt. Durch die Umsetzung der Planung kommt es trotz der geplanten Maßnahmen zu einem Verlust von anthropogen geprägten Grünflächen (1.757 m² ruderalen Wiesenflächen und 591 m² Robinien-Vorwald, 27 m² Hecken und Windschutzstreifen). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung bzw. der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung nicht überplant.

Das Vorhaben entspricht den genannten Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans, welche eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete vorsehen. Durch die Vergrößerung der bestehenden Gewerbeflächen kommt es im Gegensatz zur Erschließung neuer Gewerbeflächen zu einem deutlich geringeren Flächenverlust. Durch eine Reduktion der Versiegelung auf das notwendige Maß und die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung außerhalb des Plangebiets beispielsweise für Lager- oder Baustelleneinrichtungsflächen in der Bauphase (V1 und V2) ist die Inanspruchnahme von Fläche zusätzlich zu minimieren bzw. zu vermeiden. Auf Grund der Nutzung von Nachnutzungspotenzialen, dem Erhalt/ der Schaffung von Grünflächen an anderer Stelle im Plangebiet und der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Fläche auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Die Erheblichkeit der Veränderung der Flächenqualitäten im Rahmen des Verlusts von 1.757 m² ruderalen Wiesenflächen und 591 m² Robinien-Vorwald, 27 m² Hecken und Windschutzstreifen betreffen jeweils verschiedene Schutzgüter und sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerhebliche Auswirkung / Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Reduzierung der Versiegelungsfläche auf das notwendige Maß – Erhalt/Schaffung von 5.176 m² ruderalen Wiesenflächen und 2.540 m² Gehölzflächen (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.2 Schutzgut Boden

Trotz der allgemeinen Funktionsausprägung der Böden im Plangebiet, handelt es sich bei etwa der Hälfte der im Plangebiet vorliegenden Bodenfläche um natürlich gewachsene Bodenstrukturen. Bei Umsetzung der Planung werden ca. 1.105 m² der natürlichen Böden im

Plangebiet vollversiegelt und 1.736 m² teilversiegelt. Insbesondere in den neuversiegelten Bereichen kommt es zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen, was einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Während der Bauphase kann es außerdem zu Bodenverdichtungen innerhalb vorher unbelasteter Bereiche kommen. Diese Bereiche sind durch Bauzäune vor Bodenverdichtungen zu schützen (V2). Weitere potentielle Beeinträchtigungen beispielsweise Schadstoffeinträge oder Störungen des Bodengefüges können durch die Maßnahmen V3 und V4 derart vermindert werden, dass die Beeinträchtigung als nicht erheblich zu bewerten ist. Der Eingriff in die Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung kann außerdem durch die Minimierung auf das notwendige Maß und die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelungen während der Bauphase reduziert werden (V1). Unvermeidbare Neuversiegelungen können durch Maßnahmen im Plangebiet wie die Entsiegelung und Teilentsiegelung von Flächen sowie die Pflanzung einer Strauchhecke auf den in der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Grünflächen und den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Bewertung der Erheblichkeit: Erheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)
- Vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen, Abfällen und Baumaterialien (V3)
- Getrennte Lagerung von Bodenaushub (V4)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Entsiegelung von 234 m² und Teilentsiegelung auf 1.521 m² (A1)
- Pflanzung einer Strauchhecke auf 2.161 m² (E2)

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Während der Bauphase und Anlagebedingt kommt es zu keinen/nur minimalen Auswirkungen die über die Grenzen des Plangebiets hinausreichen, sodass die in westlicher Richtung gelegene Dahme nicht vom Vorhaben berührt wird.

Grundwasser: Die Planung beinhaltet die Vollversiegelung von 1.105 m² vorher unversiegelter Flächen. Einer daraus resultierenden Verringerung der Grundwasserneubildung kann unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 sowie durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den zu erhaltenden/ zu schaffenden Grünflächen entgegengewirkt werden (V5). Die Versickerung erfolgt über 8 Versickerungsmulden, zwei

Versicherungsbecken und eine Kunststoffrigole. Im Rahmen der Planung werden außerdem 234 m² Fläche entsiegelt, welche dann wieder für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Weiterhin zu beachten ist das geringe Rückhaltevermögen der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten. Dieses bedingt zum einen eine gute Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers im Gebiet. Zum anderen führt sie jedoch auch zu einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeinträgen. Während der Bauzeit kann es hier im Falle von Defekten oder Unfällen zu Einträgen von Schadstoffen kommen. Diese können durch Maßnahmen zum Grundwasserschutz bei Bautätigkeiten wie der fachgerechten Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, des fachgerechten Abstellens von Baumaschinen nach Arbeitsschluss sowie Reinigen, Auftanken und Reparieren derselben außerhalb des Plangebiets vermieden werden (V3). Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Hochwasser: Auf Grund des geringen Retentionspotenzials innerhalb des Plangebiets sind keine negativen Auswirkungen im Rahmen des Hochwasserschutzes zu erwarten.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)
- Vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen, Abfällen und Baumaterialien (V3)
- Getrennte Lagerung von Bodenaushub (V4)
- Schaffung von Versickerungsmulden, Versickerungsbecken und Kunststoffrigolen zur Versickerung von Niederschlagswasser (V5)

Ausgleichsmaßnahmen: Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen des Schutzgutes Boden erforderliche Flächenentsiegelung (A1) wirkt sich jedoch ebenfalls positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.4 Schutzgut Klima / Luft

Mit Rodung von Vorwaldflächen und Einzelbäumen im Plangebiet geht ein geringfügiger Verlust der Temperaturregulations-, Frischluftproduktions-, Kohlenstoffspeicher- und Luftfilterfunktion innerhalb des Plangebiets einher. Durch die Anlage werden außerdem

1.105 m² vollversiegelt und 1.940 m² teilversiegelt. Versiegelte Flächen erhöhen nachweislich die Rückstrahlungswerte und können sich insbesondere an Sommertagen stark aufheizen und damit das Lokalklima negativ beeinflussen. Die unbebauten Grundstücksflächen und zu pflanzenden Gehölze, der nördlich gelegene Erlen-Bruchwald und die westlich gelegene Dahme fungieren als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete und können die negativen Auswirkungen abpuffern.

Betriebsbedingt kommt es gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung zum Vorhaben (Hoffmann-Leichter, März 2025) lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des KfZ-Verkehrs auf den Parkplatz- und Anlieferungsflächen. Der daraus entstehende geringfügig erhöhte Austausch an Luftschadstoffen und Treibhausgasen wird als nicht erheblich betrachtet.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß - Erhalt/Schaffung von 5.176 m² ruderalen Wiesenflächen und 2.504 m² Gehölzflächen (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)

Ausgleichsmaßnahmen: Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen des Schutzgutes Boden erforderliche Flächenentsiegelung (A1) sowie die für den Verlust von Bäumen geplante Ersatzbaumpflanzung (E1) wirken sich jedoch ebenfalls positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt: Pflanzen und Biotoptypen

Baumbestand: Zur Schaffung von Baufreiheit müssen 42 der 163 im Untersuchungsgebiet vorhandenen Einzelbäume gerodet werden. Bei den zu rodenden Bäumen handelt es sich teilweise um Ersatzpflanzungen aus den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans, welche in gleicher Zahl und Pflanzqualität ersetzt werden müssen. 16 Bäume weisen einen Stammumfang > 0,60 m auf und fallen aus diesem Grund unter die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. Bei einem Baum/Strauch handelt es sich um einen zweigriffeligen Weißdorn, welcher gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen schon ab einem Stammumfang von 0,2 m kompensationspflichtig ist. Der Eingriff in die geschützten Bestandteile der Landschaft, mit einem Umfang von 42 Stück, ist als erheblich zu bewerten. Gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung Königs Wusterhausen

sind für den Verlust der 42 Bäume 47 Ersatzbäume mittlerer Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

Baubedingte Schädigungen von Bestandsgehölzen können unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme 6: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen vermieden werden.

Eingriff in Biotoptypen: Es kommt anlagebedingt durch die Etablierung der Verkehrs- und Gewerbeflächen zu einer Überplanung der folgenden Biotopflächen:

- 1.757 m² ruderaler Wiesen (0511321)
- 591 m² Robinienvorwald (08262)
- 27 m² Hecken und Windschutzstreifen (071322)

Durch die Anlage von Versickerungsmulden kommt es außerdem zu einer temporären Entfernung des Vegetationsbestandes. Es wird davon ausgegangen, dass sich der ursprüngliche Vegetationsbestand nach Anlage der Mulden wieder einstellen kann.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen kann durch die Minimierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß bzw. den Erhalt/die Schaffung von ruderalen Wiesenflächen und Gehölzflächen auf den unbebauten Grundstücksflächen (V1) reduziert werden.

Der verbleibende Eingriff in die oben genannten Biotope, welchen eine Gesamtbewertung von 2 hinsichtlich ihrer Gefährdung, der Regenerierbarkeit und der Vielfalt gegeben wurde, ist als erheblich zu werten und auszugleichen.

Bei dem Biototyp Robinienvorwald handelt es sich nicht um Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die vom Eingriff betroffenen Bäume werden zum größten Teil gemäß der Baumschutzsatzung Königs Wusterhausen ausgeglichen. Die verbleibende Fläche von ca. 173 m² kann im Rahmen der geplanten Strauchpflanzung (A3) ausgeglichen werden.

Der baubedingten, temporären Inanspruchnahme zusätzlicher Biotopflächen wird unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V2: Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten entgegengewirkt.

Es sind weitere Biotoptypen allgemeiner Bedeutung und geringer Flächenausdehnung vom anlagebedingten Eingriff betroffen (Parkplätze, sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen, Ruinen). Aufgrund des verbreiteten Auftretens, der geringen Flächengröße, fehlender Naturnähe sowie Arten- und Strukturvielfalt dieser Biotoptypen werden die Auswirkungen des Eingriffs nicht als erheblich betrachtet.

Biotopverbund: Das Vorhabengebiet weist im jetzigen Zustand bereits eine untergeordnete Rolle in Bezug auf den Biotopverbund auf. Bei Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Flächenqualitäten in Bezug auf den Biotopverbund.

Bewertung der Erheblichkeit: Erheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß - Erhalt/Schaffung von 5.176 m² ruderalen Wiesenflächen und 2.504 m² Gehölzflächen (V1)
- Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten (V2)
- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen (V6)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Ersatzbaumpflanzung 47 Stück (E1)
- Pflanzung einer Strauchhecke auf 1.957 m² (E2)

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt: Tiere

Auf Grund seiner Ausstattung weist das Vorhabengebiet insbesondere Habitatpotenzial für Vögel, Reptilien und Fledermäuse auf. Durch die Fällung des Gehölzbestandes und die dauerhafte Umwandlung von Wiesenflächen kann es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Tötung von Vögeln und Reptilien kommen. Es konnten keine Höhlungen im Baumbestand festgestellt werden, sodass nicht mit einer Zerstörung von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen zu rechnen ist. Durch die Rodung des Gehölzbestandes kann es somit lediglich zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von freibrütenden Vogelarten allgemeiner Bedeutung kommen. Da diese Fortpflanzungs- und Ruhestätten nur einmalig genutzt werden, erlischt ihr Schutzstatus nach Aufgabe der Nutzung. Es wird davon ausgegangen, dass betroffene Brutvögel auf geeignete Habitate bspw. den Erlenbruchwald im Nordwesten des Plangebiets oder zu erhaltende Gehölzstrukturen im Plangebiet ausweichen können. Eine Tötung von Individuen sowie ein Eingriff in Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der Brutperiode wird durch die Durchführung der Fällarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vermieden. Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung bereits von Störungen durch KfZ-Verkehr betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich lediglich störungstolerante Arten im Plangebiet angesiedelt haben und dass sich die Störung anlage- und baubedingt nicht signifikant erhöht. Die Störung von Fledermäusen wird durch eine Beschränkung der Bautätigkeit auf die Tageszeit vermieden. Durch die Anlage von Versickerungsmulden im Norden und Süden des Plangebiets sowie der Anlage von Baugruben

während des Baubetriebs kann es zur Tötung und Störung von Reptilien kommen. Die geplanten Pflanzungen stellen außerdem einen Eingriff in den Lebensraum der Zauneidechse dar. Dies wird durch die Stellung von Reptilienschutzzäunen und die Umsiedlung der Reptilien in ein herzurichtendes Reptilienhabitat im Süden des Plangebiets vermieden

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerheblich nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen: Basierend auf dem Artenschutzfachbeitrag (Terra Urbana, März 2025)

- V7: Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung / von Gehölz- und Vegetationsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (zwischen 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres)
- V8: Abfang von Reptilien aus den Eingriffsflächen mit Habitatpotential bzw. nachgewiesenem Vorkommen und Umsetzen dieser in eine im Süden des Vorhabengebietes gelegene Fläche. Errichtung von Reptilienschutzzäunen zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien in die Eingriffsflächen
- V9: Verortung von Zufahrten /Baustraßen und ggf. erforderlichen Lagerflächen unter Berücksichtigung von Vorkommen geschützter Tierarten
- V10: Sicherung von Baufallen wie Schächte, Baugruben o.ä. durch Abdeckung oder Errichtung eines Amphibienschutzzaunes, um ein Hineinfallen von Tieren zu vermeiden. Ggf. Anbringung spezieller Ausstiegshilfen für Tiere.
- V11: Beschränkung der Vegetationsarbeiten und Bautätigkeiten auf die Tageszeit zum Schutz nachtaktiver Tiere
- V12: Erhalt des Vogelnistkastens an der zu fällenden Kiefer durch Umhängung an einen zu erhaltenden geeigneten Baum in der Nähe

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Es wurden keine CEF- und FCS-Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag (Terra Urbana, März 2025) festgelegt.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist im derzeitigen Zustand nur eine geringe bis mittlere Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Landschaft auf. Bei Umsetzung der Planung werden bestehende gewerblich genutzte Flächen vergrößert. Teilweise werden dadurch ruderale Wiesenflächen und Vorwälder überplant die jedoch im Siedlungskontext über eine geringe landschaftsästhetische Wertigkeit verfügen. Ebenso eröffnen sich keine Fernsichten beispielsweise auf die nahegelegene Dahme. Dies bedingt eine verringerte Empfindlichkeit des

Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung gegenüber Änderungen der Landnutzung. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist somit als nicht erheblich zu werten.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine erhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.8 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch und Bevölkerung“ umfasst die Betrachtung sowohl individueller als auch kollektiver Auswirkungen des Vorhabens. Dabei wird zwischen den Belangen des einzelnen Menschen und denen der gesellschaftlichen Gesamtheit im betroffenen Raum („Bevölkerung“) unterschieden. Für die Bevölkerung als Gesamtheit stehen mögliche Veränderungen in der Nutzung öffentlicher Räume, der Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur, der Verkehrssituation oder der städtebaulichen Struktur im Vordergrund. Die Betrachtung des Aspektes „Mensch“ beinhaltet unmittelbare Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden einzelner Personen. Im Mittelpunkt der Analyse stehen die möglichen Wirkfaktoren wie Lärm, Luftschadstoffe, Lichtemissionen oder Erschütterungen, aber auch die derzeitige Situation in Bezug auf die vorhandene soziale Infrastruktur.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind potenzielle Belastungen durch Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Dies kann sich, sofern bestimmte Grenzwerte überschritten werden, negativ auf die körperliche und psychische Gesundheit von Menschen auswirken. Immissionen nach § 3 BImSchG treten vor allem während der Bauphase auf. Hierzu zählen u.a. Staubemissionen, Baulärm oder Lichtemissionen. Aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung werden mögliche Immissionen während der Bauphase als unerheblich für das Schutzgut Mensch eingestuft. Betriebsbedingt kommt es gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung zum Vorhaben (Hoffmann-Leichter, März 2025) lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des KfZ-Verkehrs auf den Parkplatz- und Anlieferungsflächen. Der daraus entstehende geringfügig erhöhte Austausch an Luftschadstoffen und Treibhausgasen und der Lärmimmissionen wird als nicht erheblich für das Schutzgut Mensch betrachtet. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erweiterung der sozialen Infrastruktur wodurch positive Effekte in Bezug auf die ortsansässige Bevölkerung zu erwarten sind.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.9 Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Zum aktuellen Planungszeitpunkt wurden keine sich im Plangebiet befindlichen Bodendenkmäler durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) mitgeteilt. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.10 Betroffenheit geschützter Bereiche

Natura 2000: Im Eingriffsbereich befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). Im näheren Umfeld befindet sich das FFH-Gebiet Tiergarten (DE3747-302). Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das FFH-Gebiet zu rechnen ist.

Naturschutzgebiete: Im Eingriffsbereich befinden sich keine Naturschutzgebiete (NSG). Im näheren Umfeld befindet sich das NSG Tiergarten (3747-505). Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das Naturschutzgebiet zu rechnen ist.

Landschaftsschutzgebiete: Im Eingriffsbereich befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete (LSG). Im näheren Umfeld befindet sich die LSGs Teupitz-Köriser Seengebiet (3748-601) und Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet (3648-602). Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in die Landschaftsschutzgebiete zu rechnen ist.

Geschützte Biotope: Im Eingriffsbereich liegen keine nach § 30 BNatschG und § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotope. Daher werden durch Bau und Anlage bei Ausführung der Planung keine geschützten Lebensräume direkt zerstört. Im näheren Umfeld befinden sich die folgenden geschützten Biotoptypen:

- Biotoptyp 08103 „Erlen-Bruchwälder, Erlenwälder“, ca. 18 m nordwestlich
- Biotoptyp 0513101 „Grünlandbrachen feuchter Standorte, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs“, ca. 140 m nordwestlich
- Biotoptyp 07111 „Feldgehölze nasser oder feuchter Standorte“, ca. 170 m nordwestlich

- Biototyp 05121221 „Heidenelken-Grasnelkenflur, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs“ ca. 200 m nordöstlich

Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in die geschützten Biotope zu rechnen ist.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.11 Abfall und Abwasser

Bau- und betriebsbedingt entstehen Abfälle durch anfallende bautechnische Reststoffe, Verpackungen und Lebensmittelabfälle. Die anfallenden Stoffe sind gemäß § 3 KrW-/AbfG als Abfälle zur Verwertung zu bezeichnen und werden vollständig dem Recyclingprozess zugeführt. Im Frischbereich fällt Abwasser an, das in die geschlossene Kanalisation eingeleitet wird.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Absatz 1 Nummer 5 UVPG und des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a) und i) BauGB können definiert werden als erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern, die sich gegenseitig addieren, verstärken, potenzieren aber auch aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade aufzeigen oder als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bewerten (MNU SH 1995).

Bei der Umsetzung der Planung treten solche Wechselwirkungen voraussichtlich durch die Bodenversiegelung auf. Infolge des Verlustes der Versickerungs- und Wasserspeicher/Wasserfilterfunktion des Bodens durch die anlagebedingte Versiegelung entsteht ebenso eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser aufgrund der verminderten Versickerungsfähigkeit. Der Effekt dieser Wechselwirkung wird nicht als erheblich betrachtet, da die Versickerung des Niederschlagwassers im Gebiet weiterhin gegeben sein wird und sich die Auswirkungen entlang des Wirkungspfades nicht potenzieren.

Weitere vorhabenbedingte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.13 Störfallbetrachtung

Ein erheblicher Eingriff durch Störfälle/Havarien im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7j) BauGB in die betrachteten Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a) bis d) und i) BauGB ist auf Grund des ausschließlichen Umgangs mit unbedenklichen Stoffen und Materialien nicht vorhanden.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

10.14 Kumulation

Kumulative Effekte gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB können in Bezug auf Lärm- und Schadstoffimmissionen auf Grund der Nähe zur A10, der nahegelegenen Karl-Marx-Straße und der im Industrie- und Gewerbegebiet „Güterverkehrszentrum Schönefelder Kreuz“ vorhandenen Anlagen auftreten. Im Vergleich zu den oben genannten technischen Anlagen und Verkehrsanlagen entstehen im Plangebiet vergleichsweise wenig Schadstoff- und Treibhausgasemissionen. Diese sind auf den KfZ-Verkehr auf den Parkplatz- und Anlieferungsflächen zurückzuführen. Eine im Rahmen des Planvorhabens durchgeführte Verkehrstechnische Untersuchung ergab, dass sich das Verkehrsaufkommen bei Umsetzung der Planung nicht signifikant erhöhen wird (Hoffmann-Leichter, März 2025). Es ist somit nicht mit erheblichen kumulativen Effekten zu rechnen.

Bewertung der Erheblichkeit: Keine / Unerhebliche nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung.

Fazit: Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

11. MINIMIERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die Maßnahmen V 7 bis V 12 ergeben sich aus den Betrachtungen des Artenschutzfachbeitrages (Terra Urbana, März 2025).

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung bzw. der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung werden mit dem Umweltbericht folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 7):

V 1: Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß

In Anspruch zunehmende Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Vermeidungsmaßnahme wird teilweise durch den Erhalt und die Schaffung von Vegetationsflächen (5.176 m² ruderalen Wiesenflächen und 2.504 m² Gehölzflächen) auf den unbebauten Grundstücksflächen Rechnung getragen.

V 2: Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten

Das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen sowie die Lagerung von Baumaterialien in sensiblen Bereichen wie im unbefestigten Wurzelbereich bzw. Traufbereich von Bäumen oder auf geschützten Vegetationsflächen ist unzulässig. Betreffende Bereiche sind mittels Bauzäunen zu schützen. Die Baustelleneinrichtung erfolgt nur auf bereits als Lagerflächen genutzten und größtenteils befestigten Flächen.

V 3: Vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen, Abfällen und Baumaterialien

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine Schmier- oder Treibstoffe in den Boden gelangen und es somit zu Gefährdungen des Bodenlebens und des Grundwassers kommt. Zum Schutz vor Einträgen in den Untergrund werden Abfälle und sonstige Materialien fachgerecht (zwischen-)gelagert.

V 4: Getrennte Lagerung von Bodenaushub

Der Bodenaushub ist entsprechend seiner Horizontierung getrennt außerhalb von sensiblen Bereichen (Traufbereiche Bäume, geschützte Biotope) zwischenzulagern und nach Abschluss der Arbeiten in der ursprünglichen Schichtung wieder aufzutragen.

V 5: Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den verbleibenden Grünflächen innerhalb des Plangebiets ordnungsgemäß zu versickern. Hierzu sollen Versickerungsmulden, Versickerungsbecken und -rigolen in ausreichendem Umfang angelegt werden.

V 6: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Es ist generell bei allen Bäumen ein Abstand von der Baugrubenwand zur Außenkante des Baumstammes von mind. 2,50 m einzuhalten. Grabungen im Wurzelbereich haben unter Einhaltung des Mindestabstandes in Handschachtung zu erfolgen. Die Einschätzung des Wurzelbereiches ergibt sich aus der Summe Kronentraufbereich plus 1,50 m. Wurzeln ab einem Durchmesser von 3 cm dürfen nicht abgeschnitten oder anderweitig verletzt werden. Bei einem Durchmesser bis 3 cm önnen die Wurzeln fachgerecht getrennt werden. Die Schnittflächen sind mit einem scharfen Messer zu glätten und einem Wundverschlussmittel zu behandeln. Wurzeln sind vor Frost und Austrocknen zu schützen.

V 7: Errichtung von Reptilienschutzzäunen, Abfangen und Umsiedlung von Reptilien

Abfang von Reptilien aus den Eingriffsflächen mit Habitatpotential bzw. nachgewiesenem Vorkommen und Umsetzen dieser in geeignete benachbarte Flächen. Der Abfang und die Umsiedlung der Tiere erfolgt durch qualifiziertes Fachpersonal während der Aktivitätszeiten der Tiere (ab April) vor der Inanspruchnahme der Flächen. Errichtung von Reptilienschutzzäunen um die entsprechenden Flächen vor Durchführung des Abfanges der Tiere (Ende März) zur Vermeidung der Einwanderung von Reptilien in die Eingriffsflächen. Inklusive Wartung der Schutzzäune während der Bauphase.

V 8: Beschränkung der Vegetationsarbeiten und Bautätigkeiten auf die Tageszeit

Um eine Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten wie Fledermäuse durch Vegetationsarbeiten und Bauaktivitäten zu vermeiden, werden die Bauzeiten auf den Zeitraum zwischen Sonnenaufgang und -untergang beschränkt. Schall- und Schadstoffemissionen werden so zeitlich begrenzt und Lichtemissionen durch Baugeschehen ausschließlich am Tage verhindert.

V 9: Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung u. von Gehölz- und Vegetationsarbeiten

Rodung von Gehölzen, Rückschnitt und Entfernung der Vegetation erfolgt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen.

V 10: Vermeidung von Baufällen

Während der Bautätigkeiten sind Baufällen wie Schächte, Baugruben o.ä. durch Abdeckung oder Errichtung eines Amphibienschutzzaunes zu sichern, um ein Hineinfallen von Tieren zu vermeiden. Sofern eine Sicherung nicht möglich ist, sind spezielle Ausstiegshilfen für Tiere anzubringen.

V 11: Verortung von Zufahrten/ Baustraßen und ggf. erforderlichen Lagerflächen

Bei der Planung der Verortung der Zufahrten und ggf. erforderlichen Lagerflächen ist darauf zu achten, dass keine Flächen mit Vorkommen streng geschützter Tierarten (v.a. Reptilien) bzw. mit Habitatpotenzial für diese beeinträchtigt werden.

V 12: Erhalt des Vogelnistkastens an einer Kiefer im Süden des Vorhabengebietes

Umhängen des Vogelnistkastens an der zu fällenden Kiefer an einen zu erhaltenden geeigneten Baum in der Nähe.

Städtebaulicher Vertrag: Die Umsetzung dieser Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen liegt den Ergebnissen des Umweltberichtes zugrunde und ist folglich sicherzustellen. Diese Maßnahmen lassen sich mit der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung zeichnerisch und textlich nicht festsetzen (durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht erfasst) und werden daher in dem zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankert und damit durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Kapitel 29). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren des vorliegenden Bauleitplanes nachfolgt.

Hinweis ohne Normencharakter: Zusätzlich erfolgt auf dem Plandokument ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Mit dem Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag werden mehrere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die umzusetzen sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu ihrer Umsetzung mit dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger. Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem

Änderungsverfahren des vorliegenden Bauleitplanes nachfolgt (Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag siehe Anhang der Begründung).

12. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung bzw. der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung werden mit dem Umweltbericht folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8).

Ausgleichsmaßnahme A1: Entsiegelung von voll- und teilversiegelten Flächen

Insgesamt werden 234 m² vorher vollversiegelte Fläche und 1.105 m² vorher teilversiegelte Flächen entsiegelt und als Wiesenflächen entwickelt. Die im südlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Straße wird zurückgebaut und durch eine Pflasterstraße ersetzt. Die bestehende Vollversiegelung wird somit auf 952 m² auf eine Teilversiegelung reduziert.

Die Entsiegelung stellt eine Erweiterung des Lebensraumpotentials für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen dar. Darüber hinaus wird der Oberflächenabfluss verringert und die Grundwasserneubildung erhöht. Dadurch erfolgt eine Wiedereingliederung der Flächen in den Wasserkreislauf. Weiterhin kommt es zu einer Wiederherstellung der Austauschbeziehungen zwischen Boden und Atmosphäre sowie einer Förderung der biologischen, insbesondere der mikrobiellen Aktivität in der Erde. Die Entstehung von Freiflächen wirkt darüber hinaus kühlend auf die bodennahen Luftschichten, wodurch die Entstehung von Kaltluft gefördert und das lokale Mikroklima verbessert wird.

Städtebaulicher Vertrag: Diese Maßnahmen lässt sich mit der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung zeichnerisch und textlich nicht festsetzen (durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht erfasst) und wird daher in dem zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankert und damit durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Kapitel 29). Ihre Umsetzung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, das dem Änderungsverfahren der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung nachfolgt.

Ersatzmaßnahme E1: Baumersatzpflanzungen

Für die Kompensation der zu rodenden Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Die Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzung erfolgt gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in Verbindung mit den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“. Die Pflanzung ist als Ergänzung des bestehenden Baumbestandes vorzusehen. Es sind gebietsheimische großkronige Laubbäume in mittlerer Baumschulqualität zu

pflanzen. Die mittlere Baumschulqualität entspricht den folgenden Kriterien: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 14 cm (in 100 cm über dem Erdboden) zu pflanzen.

Der Vorhabenort befindet sich im Vorkommensgebiet 2.1 (Ostdeutsches Tiefland) entsprechend des „Leitfadens zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) 2012; § 40 Abs. 4 BNatSchG). Für die Pflanzung ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2 zu verwenden. Für die Pflanzung sind zwingend die folgenden gebietseigenen Arten, entsprechend der „Gehölzliste gebietseigener Gehölze Brandenburg“ (Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“, Dezember 2019), zu verwenden:

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Im Rahmen des Vorhabens kommt es insbesondere zum Verlust von im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen getätigten Ersatzpflanzungen der Arten Eberesche (*Sorbus Aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). Um diesen Verlust gleichwertig auszugleichen wurden die oben genannten Arten ausgewählt. Die Pflanzung von Spitz-Ahorn und Eberesche bietet sich insbesondere innerhalb von Siedlungsbereichen an. Die ausgewählten Baumarten verfügen über eine hohe Anpassungsfähigkeit an die Standorteigenschaften und die Platzbedingungen und sind wenig anfällig gegenüber Krankheiten. Die Eberesche ist außerdem ein wichtiges Vogelnährgehölz und wirkt sich somit positiv auf die Fauna im Vorhabengebiet aus.

Textliche Festsetzung: Diese Maßnahme wird mit der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“, textliche Festsetzung Nummer 5).

Ersatzmaßnahme E2: Pflanzung einer Strauchhecke

Auf Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) wurde ein Ausgleichserfordernis von mindestens 1.957 m² Strauchpflanzungen als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora, Fauna und Biologische Vielfalt festgestellt. Zu pflanzen sind gebietsheimische und gebietseigene Straucharten entsprechend der Gehölzliste gebietseigener Gehölze Brandenburgs (MLUK 2019). Die Sträucher sind im 3er-Verbund mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung im Dreierverbund sorgt im Gegensatz zum Viererverbund für eine effizientere Raumnutzung und eine schnelle Verdichtung der Hecke bei gleichzeitiger Reduzierung von Lücken im Strauchbestand. Durch den Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m sollen optimale

Wachstumsbedingungen auch für größere Straucharten erreicht und eine Konkurrenz der Sträucher um Wasser, Nährstoffe und Platz verhindert werden. Durch die Auswahl geeigneter Straucharten soll die Heckenanpflanzung außerdem eine Funktion als Vogelschutz- und Nährgehölz erfüllen. Die Pflanzenliste des Umweltberichtes enthält eine Auflistung aller gebietseigenen Straucharten, welche am Vorhabenstandort entsprechend des Vorkommensgebiets 2.1 verwendet werden können.

Die Pflanzenliste ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Textliche Festsetzung: Diese Maßnahme wird mit der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung durch textliche Festsetzung abgesichert (siehe 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“, textliche Festsetzung Nummer 5).

13. NICHT UNTERSUCHUNGSRELEVANTE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Für die Bestandsbewertung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sind gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe b) BauGB die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a) bis i) BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes und gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe e) BauGB die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j) BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes zu prüfen.

Mit dem Umweltbericht blieben folgende Belange des Umweltschutzes unberücksichtigt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.14):

- Vermeidung von Emissionen (§ 1 Absatz 6 Nr. 7e BauGB): Die Vermeidung von Emissionen wurde im Rahmen der konkreten Planung nicht gesondert behandelt, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Vorhaben handelt, das typischerweise keine erheblichen Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht. Die zu erwartenden zusätzlichen Lärm- und Verkehrsemissionen wurden im Rahmen der Umweltprüfung unter dem Schutzgut „Mensch“ betrachtet und bewertet. Maßnahmen zur Emissionsminderung (z. B. Begrünung, Stellplatzanordnung) sind in der städtebaulichen Planung bereits berücksichtigt.
- Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Absatz 6 Nr. 7f BauGB): Die Nutzung erneuerbarer Energien wurde im Rahmen der Bauleitplanung nicht explizit berücksichtigt, da dies primär in der nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Betreiberverantwortung liegt, ist aber mit den Festsetzungen des Bauleitplanes realisierungsfähig.
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechtes (§ 1 Absatz 6 Nr. 7g BauGB): Eine gesonderte Berücksichtigung landschafts-, wasser-, abfall- oder immissionsschutzrechtlicher Pläne war im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da keine inhaltlichen oder räumlichen

Konflikte mit den Zielen dieser Planwerke bestehen. Das Plangebiet befindet sich in einem bereits gewerblich genutzten Bereich; relevante Fachplanungen waren nicht berührt oder standen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

- Darstellung von Wärmeplänen (§ 1 Absatz 6 Nr. 7g BauGB): Ein kommunaler Wärmeplan für die Stadt Königs Wusterhausen lag zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor. Aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens und seiner Einbindung in eine bestehende Infrastruktur wurde auf eine weitergehende Betrachtung verzichtet.
- Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet (§ 1 Absatz 6 Nr. 7g BauGB): Das Plangebiet liegt außerhalb von aktuell vorgesehenen oder geplanten Wärme- oder Wasserstoffnetzausbaugebieten. Eine besondere Eignung oder strategische Bedeutung für solche Netze konnte im Rahmen der Planungsgrundlagen nicht festgestellt werden. Daher wurde auf eine gesonderte Festlegung verzichtet.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Absatz 6 Nr. 7h BauGB): Da keine relevanten zusätzlichen Emissionen durch die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte und den zusätzlichen Drogeriemarkt zu erwarten sind, wurde auf eine detaillierte Luftqualitätsbewertung verzichtet. Die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte werden voraussichtlich eingehalten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu erwarten sind.

14. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Nach § 4c BauGB hat die Stadt Königs Wusterhausen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung können auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB sein.

Als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB sind nach dem Umweltbericht die Eingriffe durch die Rodung von Gehölzen, die Überplanung von Biotopflächen und die Neuversiegelung von Flächen in die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt zu nennen, wodurch negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt entstehen. Während der Bauphase auftretende Eingriffe in die Schutzgüter können durch die mit dem Umweltbericht empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Angesichts dessen werden mit dem Umweltbericht folgende Überwachungsmaßnahmen empfohlen und wurden mit der Stadt Königs Wusterhausen abgestimmt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 10):

- **Monitoring Kompensationsmaßnahmen:** Durch die Stadt Königs Wusterhausen erfolgt eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring) der Umsetzung, Pflege und Entwicklung sowohl der in der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung vorgeschriebenen als auch der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Kompensationsmaßnahmen.
- **Ökologische Baubegleitung:** Während der Bauphase erfolgt eine ökologische Baubegleitung zur Überwachung der mit dem Umweltbericht vorgeschriebenen bzw. mit dem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.
- **Bei Nicht-Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen** erfolgt eine Durchführung auf Kosten des Vorhabenträgers. Zur Durchführung der Überwachungsmaßnahmen (Monitoring, Ökologische Baubegleitung) wird der Stadt Königs Wusterhausen ein grundbuchlich gesichertes Betretungsrecht eingeräumt.

Die Stadt Königs Wusterhausen wird die Durchführung der vorstehenden Überwachungsmaßnahmen einem Dritten übertragen.

Städtebaulicher Vertrag: Diese Maßnahmen zur Überwachung werden in dem zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankert und damit durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert (siehe Kapitel 29).

15. PLANUNGSAalternativen

15.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustande bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Mit dem Umweltbericht wurde gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe a) BauGB die vermutliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens prognostiziert (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 11.1).

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen. Bei Ausbleiben von Pflegemaßnahmen wird insbesondere innerhalb der nördlichen und südlichen Grünflächen die Sukzession fortschreiten bis sich kleinflächige Waldflächen gebildet haben. Es würde voraussichtlich zur Ausbreitung der invasiven Arten Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschenahorn (*Acer negundo*) kommen. Die mit dem Umweltbericht ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden nicht eintreten.

Diese Null-Variante kommt auch wegen übergeordneter stadtentwicklungsplanerischer Ziele der Stadt Königs Wusterhausen grundsätzlich nicht in Frage. Als übergeordnetes Ziel wurde unter anderem der Erhalt, die Stärkung und die weitere Entwicklung des bestehenden und mit dem Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Niederlehme“ festgelegt. Dazu zählt der Erhalt, die Stärkung und die weitere Entwicklung der Versorgungsaufgabe in der Grundversorgung und verbrauchernahen Versorgung des „Ortsteilzentrums Niederlehme“ sowie der Abbau der bestehenden Unterversorgung des Ortsteils Niederlehme im Grundbedarf mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren sowie das Vorbeugen einer künftigen zunehmenden Unterversorgung im Grundbedarf. Grundvoraussetzung für die Erreichung der oben genannten Zielstellungen ist die Standortsicherung für den bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter und den Lebensmitteldiscounter und die bedarfsgerechte Erweiterung ihrer jeweiligen Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung eines Drogerie-Vollsortimenters.

15.2 Prüfung andersweitiger Planungsalternativen

Hinsichtlich nachteiliger Auswirkungen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden mit dem Umweltbericht gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB die in Betracht kommenden andersweitigen Planungsalternativen mit der Vorzugsvariante verglichen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 11.2).

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, welche eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und durch Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen vorsehen. Durch die Vergrößerung der bestehenden Gewerbeflächen kommt es im Gegensatz zur Erschließung neuer Gewerbeflächen zu deutlich geringeren Eingriffen in die mit dem Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter. Diese Variante kommt auch wegen übergeordneter stadtentwicklungsplanerischer Ziele der Stadt Königs Wusterhausen grundsätzlich nicht in Frage (weitere Ausführungen siehe Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 11.1).

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden umfangreiche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen integriert, um Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Eine Nichtumsetzung der zeitlich und räumlich gesteuerten Maßnahmen könnte zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und damit zu rechtlichen Konflikten sowie Verfahrensverzögerungen führen. Ohne die vorgesehenen Maßnahmen wäre unter anderem mit der Zerstörung potenzieller Reptilienhabitate, der Gefährdung von

Brutstätten geschützter Vogelarten und einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Schadstoffeinträge zu rechnen.

Als Alternative wären umfangreichere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Außenbereich erforderlich geworden, die jedoch mit zusätzlichem Flächenverbrauch und höherem Planungsaufwand verbunden wären. Die gewählten Maßnahmen wurden daher bewusst so gestaltet, dass sie integraler Bestandteil der Planung sind („projektintegriert“) und unmittelbar an Ort und Stelle greifen. Durch die frühe Einbindung in die Planung ist sichergestellt, dass Beeinträchtigungen bereits an ihrer Entstehung verhindert oder stark reduziert werden können. Gegenüber externen Ausgleichsmaßnahmen sind sie sowohl ökologisch wirksamer als auch wirtschaftlicher umsetzbar.

16. VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN

Technische Verfahren: Mit der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurden mehrere technische Verfahren angewendet (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.5):

- Allgemein: Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bauleitplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden Erhebungen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen.

Als Grundlage für die Bewertung von Flora, Fauna und biologische Vielfalt erfolgten mehrere Begehungen des Plangebiets innerhalb der Vegetationsperiode 2024 (03.05.2024, 08.08.2024 und 28.08.2024). Bei den Begehungen wurden die im Plangebiet bestehenden Biotoptypen aufgenommen und es wurde eine Potentialeinschätzung für das Vorkommen planungsrelevanter Arten anhand der Lebensraumausstattung des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung vorgenommen.

Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen umweltrelevanten Fachgesetze, Fachpläne und Richtlinien wurden bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernis zugrunde gelegt.

- Bewertung Ist-Zustand: Die Bewertung der aktuellen Leistungs-/Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt.

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
------------------------	-----------------------	--------	--------	------	--------------

Abbildung 10: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustandes
Quelle: Umweltbericht, März 2025, Kapitel 2.5

- Bewertung prognostizierte Auswirkungen: Das Maß der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt wird ebenfalls mittels einer fünfstufigen Skala bewertet. Diese können dem in § 2 Absatz 4 BauGB und Anlage 1 BauGB gesetzlich

verankerten Begriff der „Erheblichkeit“ zugeordnet werden. Der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen“ Auswirkungen ist dabei im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen. Diese Zuordnung kann zugleich für die Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen werden.

Maß der nachteiligen Auswirkungen	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Bewertung der nachteiligen Auswirkung / Beeinträchtigung	unerheblich		erheblich		

Abbildung 11: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen

Quelle: Umweltbericht, März 2025, Kapitel 2.5

Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

- **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:** Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethode in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Es werden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) (MLUV 2009) berücksichtigt: Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt getrennt nach den einzelnen Schutzgütern und verbal argumentativ. Ausgleichsmaßnahmen müssen eine aus landschaftspflegerischer Sicht sinnvolle Aufwertung des Naturhaushalts und / oder des Landschaftsbildes darstellen.
- **Artenschutzfachbeitrag (AFB):** Der Artenschutzfachbeitrag dient nach §§ 44 und 45 BNatSchG als Untersuchungs- und Bewertungsfachbeitrag hinsichtlich der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Arten. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt anhand folgender Schritte:
 - Ermittlung der Wirkfaktoren
 - Relevanzprüfung: Ermittlung planungsrelevanter Arten auf Grundlage von Geländebegehungen und Einbeziehung vorhandener Datengrundlagen
 - Bestandsdarstellung der Arten und Darlegung der Betroffenheit
 - Ggf. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
 - Ggf. Darstellung von Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
 - Ggf. Darstellung der Befreiungserfordernisse von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG

Ein Betrachtungsraum von 300 m um das Baufeld wird betrachtet.

Schwierigkeiten: Technische Lücken, fehlende Kenntnisse oder andere Schwierigkeiten bei der Ermittlung von erforderlichen Angaben und Quellen wurden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erarbeitung des Umweltberichtes nicht ersichtlich (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.5).

17. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die im Rahmen des Vorhabens durchgeführte Rodung von Gehölzen, die Überplanung von Biotopflächen und die Neuversiegelung von Flächen entstehen erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Diese können durch die Ersatzpflanzung von Bäumen, die Anlage einer Strauchhecke sowie die Entsiegelung von Flächen ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Während der Bauphase auftretende Eingriffe in die Schutzgüter können durch die Vermeidungsmaßnahmen 1-12 vermieden werden. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in die betrachteten Schutzgüter (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 12).

Eingriff		Vermeidung (V)			Ausgleich und Ersatz (A/E)			Umfang der Maßnahme (ca.)	Ausgleich (A), Ersatz (E)
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs / Wirkfaktors	Umfang des Eingriffs	Maßnahmen-Nr.	Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen	Nr.	Beschreibung	Kompensationsverhältnis		
Fläche/Boden	Flächeninanspruchnahme/Vollversiegelung von Flächen	1105 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß.	A1	Entsiegelung von vorher Vollversiegelten Flächen	1:1	234 m²	A
			V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten	E2	Anlage einer Strauchhecke	1:2	1742 m²	E
	Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Flächen	1736 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß.	A1	Entsiegelung von vorher teilversiegelten Flächen	1:1	1.521 m²	A
			V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten	E2	Anlage einer Strauchhecke	1:1	215 m²	E
	Bodenverdichtung auf unvorbelasteten Flächen	nicht quantifizierbar	V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten	vermeidbare Beeinträchtigung				
	Eingriffe in das Bodengefüge durch Abgrabungen und Aufschüttungen	nicht quantifizierbar	V4	Getrennte Lagerung von Bodenaushub	vermeidbare Beeinträchtigung				
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung	nicht quantifizierbar	V3	vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen	vermeidbare Beeinträchtigung				
			V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß.	vermeidbare Beeinträchtigung				
			V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten					
			V5	Versickerung von Niederschlagswasser					

	Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch unvorsichtigen Umgang mit Betriebsstoffen	nicht quantifizierbar	V3	vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen	vermeidbare Beeinträchtigung				
Klima/Luft	Verlust der klimatischen Regulationsfunktion durch Fällung von Gehölzen	nicht quantifizierbar	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß	vermeidbare Beeinträchtigung				
	Negative Auswirkungen auf das Lokalklima durch Flächenversiegelung	nicht quantifizierbar	V2	Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten					
Biotope/Vegetation	Fällung von Einzelgehölzen/Verlust des Biotoptyps „Robinienvorwald (08262)“ durch dauerhafte Umwandlung	591 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß	E1 Baumpflanzung	Gemäß Baumschutzsatzung KW	47 Stück	E	
					E2 Anlage Strauchhecke	1:1	173 m²	E	
	Verlust des Biotoptyps „ruderaler Wiesen (0511321)“ durch dauerhafte Umwandlung	1757 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß	E2 Anlage Strauchhecke	1:1	1757 m²	E	
	Verlust des Biotoptyps „Hecken und Windschutzstreifen (071322)“ durch dauerhafte Umwandlung	27 m²	V1	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß	E2 Anlage Strauchhecke	1:1	27 m²	E	
	Temporäre Inanspruchnahme von Vegetationsflächen im Rahmen der Bauphase	nicht quantifizierbar	V2	sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten	vermeidbare Beeinträchtigung				
	Schäden an Gehölzen durch Baubetrieb	nicht quantifizierbar	V6	Schutz von Gehölzbeständen	vermeidbare Beeinträchtigung				
Tiere	Tötung/Störung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Reptilien	nicht quantifizierbar	V7	Errichtung von Reptilienschutzzäunen, Abfang und Umsiedlung von Reptilien	vermeidbare Beeinträchtigung				
			V10	Vermeidung von Baufällen					
			V11	Verortung von Zufahrten/ Baustraßen und ggf. erforderlichen Lagerflächen					
	Störung von Brutvögeln und Fledermäusen durch Emissionen wie Lärm, Licht, Vibration und Staub während der Rückbauphase	nicht quantifizierbar	V8	Beschränkung der Vegetationsarbeiten und Bautätigkeiten auf die Tageszeit	vermeidbare Beeinträchtigung				
			V9	Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung / von Gehölz- und Vegetationsarbeiten					
	Tötung/Störung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln durch Baumfällungen und Beseitigung von flächigen Strauchbeständen	nicht quantifizierbar	V9	Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung / von Gehölz- und Vegetationsarbeiten	vermeidbare Beeinträchtigung				
			V12	Erhalt des Vogelnistkastens an einer Kiefer im Süden des Vorhabengebietes					

Abbildung 12: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Quelle: Umweltbericht, März 2025, Kapitel 9

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

18. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

18.1 Auswirkungen durch Planvorhaben & vorhabenbedingtem Mehrverkehr

Kundenverkehr: Mit den gutachterlichen Einschätzungen der Verkehrstechnischen Untersuchung wird für das geplanten Ensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) ein zum Bestandsverkehr hinzutretendes Verkehrsaufkommen von ca. 280 KfZ-Fahrten, verteilt über den gesamten Tag, erwartet. Berücksichtigt wird u.a., dass die beiden Lebensmittelmärkte sowie der Bäcker bereits im Bestand vertreten sind und lediglich der Drogerie-Vollsortimenter zusätzlich hinzutritt, für den wiederum davon auszugehen ist, dass der bei ihm getätigte Drogeriewareneinkauf vorrangig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden wird (oder umgekehrt). Die zusätzlich entstehende Verkehrsmenge beschränkt sich vorrangig auf die Verkaufsflächenerweiterung der beiden Lebensmittelmärkte. Im Vergleich zu den bestehenden Verkehrsmengen wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen nur sehr gering ausfallen (rund 3%) und deutlich unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen Schwankungen im Verkehrsgeschehen von bis zu 10% verbleiben. Damit bleibt die Verkehrserhöhung so geringfügig, dass sie für die Verkehrsteilnehmer unbemerkt bleibt. Maßgebend für die vom Planvorhaben ausgehenden Verkehrsbewegungen bleibt damit weiterhin der bereits bestehende Verkehr (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4).

Dementsprechend wird auch für die Schallwirkung des Kundenverkehrs auf die Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand erwartet, dass keine nennenswerte Erhöhung über den gegenwärtigen Bestand hinaus einsetzen wird.

Eine Erhöhung der Schallwirkung ergibt sich auch nicht aus einer Änderung seiner Verkehrsführung, da diese im Geltungsbereich der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung wie im Bestand unverändert bleibt. Der Kundenverkehr wird weiterhin von den beiden Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 in die Mitte des Geltungsbereiches in die öffentlichen Verkehrsfläche „untergeordnete Karl-Marx-Straße“ und von dort weiterhin an den Knotenpunkt Karl-Marx-Straße/Goethestraße geführt und gliedert sich dort wie im Bestand in die übergeordnete Karl-Marx-Straße ein.

Stellplatzanlage: Die Anordnung der Stellplatzanlage bleibt im SO1 in ihrer Distanz zu den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ nach dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) unverändert. Mit Blick auf eine Zunahme des Kundenverkehrs unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen

Schwankungen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4) wird auch für die Verkehrs- und Kundenbewegung auf der Stellplatzanlage davon ausgegangen, dass gegenüber dem Bestand keine nennenswerte Zunahme der Schallauswirkungen einsetzen wird. Vielmehr ist eine zunehmende schalldämpfende Wirkung durch eine gegenüber dem Bestand stärkeren Baumanpflanzung im Übergangsraum zwischen Bestandsbaukörper und der benachbarten Bebauung zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). In der Zusammenschau wird für die Aufenthaltsräume der Nachbarbebauung daher von einer maßgeblichen Verschlechterung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Im SO2 rückt die Stellplatzanlage mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) näher an die benachbarte Bebauung der Karl-Marx-Straße Nr. 175 heran. Mit Blick auf die geringe Verkehrszunahme im Kundenverkehr unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen Schwankungen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4) wird auch für diese Stellplatzanlage davon ausgegangen, dass die Zunahme der Verkehrs- und Kundenbewegung sehr gering ausfällt und unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen Schwankungen verbleibt. Zugleich ist eine schalldämpfende Wirkung durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung in der Stellplatzanlage und Baumanpflanzung und Heckenanpflanzung an der Grundstücksgrenze zur benachbarten Bebauung zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). Darüber hinaus wird auf der südlichen Seite zur Bahntrasse hin noch eine weitere Verdichtung der Baumanpflanzung sowie zusätzliche Heckenanpflanzungen vorgesehen, mit der eine dämpfende Wirkung gegenüber der Schallimmissionen der Bahnanlage verbunden sein wird (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). In der Zusammenschau wird für die Aufenthaltsräume der Nachbarbebauung daher von einer maßgeblichen Verschlechterung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Wirtschaftsverkehr: Der Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Abfallentsorgung, Post-/Paketzustellung) wird sich nach Einschätzung der Verkehrstechnischen Untersuchung in seinem Verkehrsaufkommen nicht maßgeblich gegenüber dem Bestand verändern (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4). Auch wird seine Verkehrsführung wie im Bestand beibehalten und vom SO1 über den Straßenstich mit Wendehammer der „untergeordneten Karl-Marx-Straße“ in die Mitte des Geltungsbereiches und von dort wie der Kundenverkehr zum Knotenpunkt mit der übergeordneten Karl-Marx-Straße geführt. Der Wirtschaftsverkehr des SO2 wird gleichsam wie der Kundenverkehr geführt. Für die Schallwirkung des Wirtschaftsverkehrs auf die Umgebung wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerte Erhöhung über den gegenwärtigen Bestand hinaus erwartet.

Anlieferung: Mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) bleibt am bestehenden Baukörper im Norden (SO 1) die Anlieferungsrampe für den Lebensmittelmarkt wie im Bestand östlich auf der Rückseite des Baukörpers angeordnet. Für den Drogeriefachmarkt wird keine Anlieferungsrampe, sondern nur ein Zugang vorgesehen, der ebenfalls auf der Nordost-Ecke des Bestandsbaukörpers und damit im Anschluss an die bestehenden Anlieferungsrampe platziert wird. Für das Planvorhaben ist davon auszugehen, dass die Frequenz des Wirtschaftsverkehrs nahezu unverändert bleiben wird bzw. eine rechnerisch darstellbare Erhöhung der Frequenz des Wirtschaftsverkehrs nicht nachweisbar ist (Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.1). Eine schalldämpfende Wirkung ist zudem durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung im Übergangsraum zwischen Bestandsbaukörper und der benachbarten Bebauung zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). Von einer maßgeblichen Veränderung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Für den geplanten Neubau (SO 2) wird mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) eine Anlieferungsrampe auf der Südseite und damit den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 175“ zugewendet angeordnet. Allerdings wird von einer bedeutenden Erhöhung der Schallwirkungen aufgrund der überwiegend unveränderten Frequenz des Wirtschaftsverkehrs bzw. der rechnerisch nicht darstellbaren Erhöhung der Frequenz des Wirtschaftsverkehrs (Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.1) nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen. Eine schalldämpfende Wirkung ist zudem durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung der Stellplatzanlage zur benachbarten Bebauung hin zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5).

Technische Anlagen: Für den bestehenden Baukörper im Norden (SO 1) sind gegenwärtig die technischen Anlagen des vorhandenen Lebensmittelmarktes nach Westen sowie nach Norden zu den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ zugewendet. Für die nachnutzenden Betriebe liegt gegenwärtig noch kein Konzept für die technischen Anlagen vor. Für den am nächsten zur benachbarten Bebauung gelegenen geplanten Drogeriefachmarkt ist als technische Anlage außerhalb des Gebäudes eine Wärmepumpe zu erwarten. Als Worst-Case wäre eine Platzierung auf der Nordseite des Baukörpers anzunehmen. Von dieser Nordseite ist die benachbarte Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ rund 50 Meter entfernt gelegen. Auch ließe sich diese Wärmepumpe bautechnisch mit einem Schallschutzgehäuse ausführen.

Eine schalldämpfende Wirkung ist zudem durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung im Übergangsraum zwischen Bestandsbaukörper und der benachbarten Bebauung zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5).

In der Zusammenschau wird auch für diesen angenommenen Worst-Case von einer maßgeblichen Veränderung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Für den südlich anschließenden geplanten Lebensmittelmarkt ist als technische Anlage außerhalb des Gebäudes ebenfalls eine Wärmepumpe und ggf. eine Rückkühlung zu erwarten, dieses vermutlich auf dem Dach der Anlieferung und damit auf der Westseite des Bestandsbaukörpers. Die Westseite ist von den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ abgewendet und zusätzlich schalldämpfend läge die Wärmepumpe hinter dem bestehenden Satteldach. Zugleich ist die Anlieferung weiter südlich und damit weiter als 50 Meter von der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ gelegen. In der Zusammenschau wird von einer maßgeblichen Veränderung in der Schallsituation gegenüber dem Bestand nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen. Hinzu tritt ebenfalls eine schalldämpfende Wirkung durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung im Übergangsraum zwischen Bestandsbaukörper und der benachbarten Bebauung (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5).

Sofern die angenommenen technischen Anlagen „Wärmepumpe“ tatsächlich realisiert werden sollten, wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Detail zu prüfen, ob von diesen eine bedeutende Erhöhung der Schallwirkungen gegenüber dem Bestand für die Aufenthaltsräume der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 168“ ausgehen und welche bautechnischen Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen erforderlich werden (z.B. Ausführung mit Schallschutzgehäuse). Mit den Festsetzungen der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung ist eine solche Realisierung möglich.

Für den geplanten Neubau (SO 2) werden mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, Mai 2025) die Aufstellflächen für die technischen Anlagen außerhalb des Gebäudes (Wärmepumpe, Rückkühlung) wie bereits im Bestand auf der Westseite und damit abgewendet von den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 175“ vorgesehen und zudem weiter nördlich und damit von den Aufenthaltsräumen der benachbarten Bebauung „Karl-Marx-Straße Nr. 175“ in größerer Distanz als im Bestand platziert. Eine schalldämpfende Wirkung ist zudem durch eine gegenüber dem Bestand stärkere Baumanpflanzung in der Stellplatzanlage sowie entlang der Grundstücksgrenze zur benachbarten Bebauung hin zu erwarten (Planungskonzept, Keintzel Architekten, Mai 2025; siehe auch

Anpflanzverpflichtung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5). Von einer maßgeblichen Erhöhung der bestehenden Schalleinwirkungen wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

18.2 Stellungnahme Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

19. AUSWIRKUNGEN NACH § 11 ABS. 3 BAUNVO

19.1 Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Begriff der Immissionen umfasst nach (§ 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende

- Luftverunreinigungen
- Geräusche
- Erschütterungen
- Licht, Wärme, Strahlen und
- ähnliche Umwelteinwirkungen.

Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um keine Betriebsformen, die unter die Regelungen des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fällt. Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind mit den Betrieben nicht verbunden. Insoweit sind schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) befinden sich zwar in näherer Umgebung auf der gegenüberliegenden Seite der Dahme mit dem Hafengelände Königs Wusterhausen (insgesamt 14 Anlagen insbesondere zur Lagerung, Umschlag und Beseitigung von Abfällen; vgl. Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 4.7), allerdings setzt damit keine über den Bestand hinausgehende Auswirkung auf die Nutzungen innerhalb der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung ein.

19.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Technische Infrastruktur: Bei den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ handelt es sich um einen seit Jahren etablierten Bestandsstandort. Für die geplanten Einzelhandelsbetriebe liegen daher alle Medien der technischen Infrastruktur am Grundstück an. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Medien der technischen Infrastruktur ausreichend bemessen sind. Weitere Ausführungen zum Bestand siehe auch Kapitel 4.2).

Hinweis für Beteiligung: Durch die Medienträger wird dies im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmals geprüft.

Soziale Infrastruktur: Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind mit den geplanten Einzelhandelsbetrieben nicht verbunden.

19.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Für die im SO 1 und SO 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) wurden hinsichtlich der von ihnen induzierten Verkehre durch PKW (Kunden, Beschäftigte) und durch den Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Entsorgung) die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der Verkehrsabläufe durch eine Verkehrstechnische Untersuchung gutachterlich ermittelt. Mit der Modellrechnung der Verkehrstechnischen Untersuchung wird der mit dem Planvorhaben zusätzlich zu erwartende Quellverkehr (aus dem Plangebiet ausfahrender Verkehr) und Zielverkehr (in das Plangebiet einfahrender Verkehr) in seinem tageszeitlichen Entstehen ermittelt sowie auf den Knotenpunkt des Plangebietes und auf das angrenzende Straßennetz verteilt (Hoffmann-Leichter, März 2025).

Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Planvorhabens setzt sich üblicherweise aus dem Kunden-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr (Anlieferung, Abfallentsorgung, Post- und Paketzustelldienste) zusammen. Für den Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr wird berücksichtigt, dass Art und Umfang der Nutzungen durch das Vorhaben überwiegend unverändert bleiben, so dass der Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr keinen relevanten Einfluss auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen haben wird. In der gutachterlichen Berechnung nehmen die Kunden den wesentlichen Anteil am zusätzlichen Verkehrsaufkommen ein. Maßgeblich für die Modellrechnung ist daher der zusätzliche Kundenverkehr, der durch die Erhöhung der Verkaufsfläche entstehen wird (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.1).

Die Gutachter gehen davon voraus, dass für das Planvorhaben in seiner Gesamtheit (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) ein Verkehrsaufkommen in Höhe von insgesamt ca. 280 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt wird (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.3). In der tageszeitlichen Verteilung wird für den Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße/ Zufahrt in das Plangebiet“

- für die Spitzenstunde am Vormittag (07:30 bis 08:30 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 20 Kfz-Fahrten pro Stunde (710 gegenüber Bestand 690) und
- für die Spitzenstunde am Nachmittag (15:45 bis 16:45 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 30 Kfz-Fahrten pro Stunde (890 gegenüber Bestand 860) einsetzen, das zusätzlich zum aktuell bestehenden Verkehrsaufkommen hinzutreten wird.

	Spitzenstunde am Vormittag			Spitzenstunde am Nachmittag		
	Bestand [Kfz/h]	Planfall [Kfz/h]	Zunahme [%]	Bestand [Kfz/h]	Planfall [Kfz/h]	Zunahme [%]
Karl-Marx-Str. / Goethestr. Anschluss Hafenhorst	690	710	+ 3	860	890	+ 3

Abbildung 13: Verkehrszunahme am Knotenpunkt: Spitzenstunde am Vormittag (links) / Nachmittag (rechts)
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, März 2025, Seite 12

Keine Beeinträchtigungen: Die Zunahme in den Spitzenstunden von rund 3% liegt damit nach gutachterlicher Einschätzung innerhalb der allgemein auftretenden tages- bzw. wochenzeitlichen Schwankungen (bis zu 10%). Aus Sicht der Verkehrsteilnehmenden der übergeordneten Verkehrsströme wird sich die Verkehrssituation am Knotenpunkt nicht spürbar ändern (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4).

Für den Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße/ Zufahrt in das Plangebiet“ ist im Bestand für die Spitzenstunde am Vormittag mit der der Qualitätsstufe A sowie für die Spitzenstunde am Nachmittag mit der der Qualitätsstufe A/B ein leistungsfähiger Verkehrsablauf sowohl für den maßgebenden übergeordneten Verkehr (Karl-Marx-Straße) als auch für die untergeordneten bzw. wartepflichtigen Verkehrsströme (Goethestraße, Zufahrt Plangebiet) gewährleistet. Mit den Qualitätsstufen A bzw. A/B fallen die Wartezeiten für nachfolgende Fahrzeuge kurz aus, weil die verfügbaren Zeitlücken im Verkehrsfluss der übergeordneten Karl-Marx-Straße ausreichend hoch sind. Die mittlere Wartezeit beträgt in der Spitzenstunde am Vormittag nur 2-10 Sekunden und in der Spitzenstunde am Nachmittag nur 2-12 Sekunden. Ein Rückstau bleibt sehr gering und wird unmittelbar nach den Haltvorgängen wieder abgebaut. Die nachgelagerten Straßenabschnitte bleiben daher unbeeinflusst (Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 4.2).

Knotenpunkt	Übergeordnete Verkehrsströme		Untergeordnete Verkehrsströme	
	Wartezeit [s]	QSV	Wartezeit [s]	QSV
Karl-Marx-Str. / Goethestr. - Anschluss Hafenhorst	2 - 10	A	5 - 10	A

Knotenpunkt	Übergeordnete Verkehrsströme		Untergeordnete Verkehrsströme	
	Wartezeit [s]	QSV	Wartezeit [s]	QSV
Karl-Marx-Str. / Goethestr. - Anschluss Hafenhorst	2 - 5	A	4 - 12	A - B

Abbildung 14: Verkehrsqualität am Knotenpunkt im Bestand: Spitzenstunde am Vormittag (oben) / Nachmittag (unten)
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, März 2025, Kapitel 4.2.1

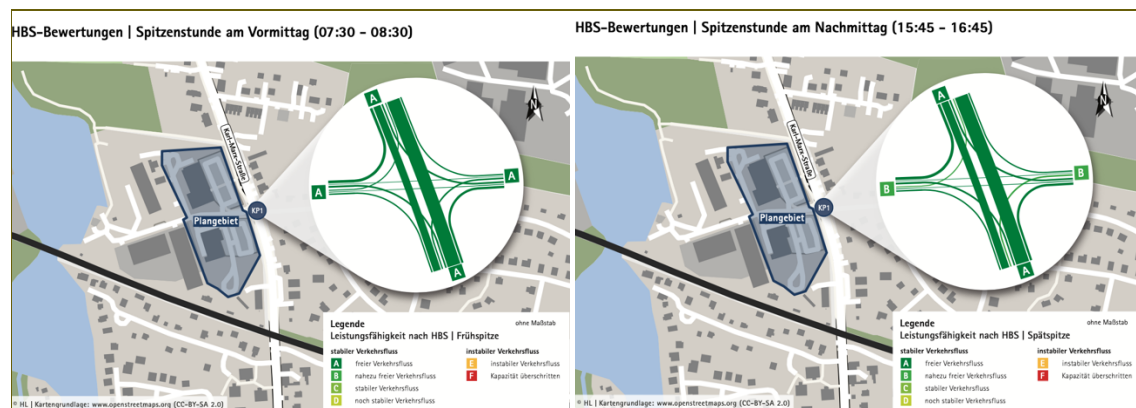


Abbildung 15: HBS-Bewertungen Bestand: Spitzenstunde Vormittag (links) / Spitzenstunde Nachmittag (rechts)
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, März 2025, Anlage Kapitel 4.2

Kapazitätsreserven: Der Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße/ Zufahrt in das Plangebiet“ weist zudem hohe Kapazitätsreserven auf, so dass es ihm möglich wäre

- in der Spitzenstunde am Vormittag (07:30 bis 08:30 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 700 Kfz-Fahrten pro Stunde (zusätzlich zum Bestand 690) und
- in der Spitzenstunde am Nachmittag (15:45 bis 16:45 Uhr) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 450 Kfz-Fahrten pro Stunde (zusätzlich zum Bestand 860)

aufzunehmen. Der gutachterlich für den Knotenpunkt ermittelte zusätzliche Verkehr von + 60 Kfz pro Stunde ist damit für ihn beeinträchtigungsfrei zu bewältigen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.2.2).

	Spitzenstunde am Vormittag		Spitzenstunde am Vormittag	
	Bestand [Kfz/h]	Reserve [Kfz/h]	Bestand [Kfz/h]	Reserve [Kfz/h]
Karl-Marx-Str. / Goethestr. – Anschluss Hafenhorst	690	+ 700	860	+ 450

Abbildung 16: Kapazitätsreserven Knotenpunkt: Spitzenstunde am Vormittag (links) / Nachmittag (rechts)
Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung, März 2025, Kapitel 4.2.2

Fazit: Nach gutachterlicher Einschätzung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den bestehenden Verkehrsmengen sehr gering ausfallen (rund 3%) und verbleibt deutlich unterhalb der allgemein üblichen tages- bzw. jahreszeitlichen Schwankungen im Verkehrsgeschehen von bis zu 10% (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 3.2.4).

Maßgebend für die Verkehrsqualität bleibt der bereits bestehende Verkehr, während das Planvorhaben keinen relevanten Einfluss auf den bestehenden Verkehrsablauf im übergeordneten, öffentlichen Straßenabschnitt (Karl-Marx-Straße) und im nachgelagerten Straßennetz haben wird. Die Verkehrssituation wird für die Verkehrsteilnehmenden unverändert bleiben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3 und 5)

Der Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße/ Goethestraße/ Zufahrt in das Plangebiet“ wird wie im Bestand auch bei der Realisierung des Planvorhabens weiterhin sowohl in der Frühspitze als auch in der Spätspitze leistungsfähig bleiben und kann weiterhin als vorfahrts geregelter Knoten betrieben werden. Die Verkehrsqualität an diesem Knotenpunkt wird sich auch mit dem Planvorhaben nicht verändern (Qualitätsstufen A bzw. A/B). Der Einfluss des Planvorhabens kann in den räumlich nachgelagerten Straßenabschnitten nicht mehr nachvollzogen werden (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3).

Da für die Wechselwirkungen und für die Verkehrsqualität der bereits bestehende Verkehr maßgebend ist, werden mögliche bestehende Defizite in den vor- und nachgelagerten Straßenabschnitten weder in Art noch im Ausmaß vom Planvorhaben beeinflusst. (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3).

Die Umlegung des sehr geringen von den im SO1 und SO2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) ausgehenden Verkehrs auf das umliegende Verkehrsnetz ist damit prognostisch möglich und führt zu keinen Beeinträchtigungen.

Auch nach der Realisierung des Planvorhabens verbleiben am Knotenpunkt noch sehr hohe Kapazitätsreserven von zusätzlichen 660 Kfz pro Stunde (Frühspitze; +700 abzüglich 60 Kfz pro Stunde) und von zusätzlichen 390 Kfz pro Stunde (Frühspitze; +450 abzüglich 60 Kfz

pro Stunde), die es dem Knotenpunkt ermöglichen würden, auch höhere zusätzliche Verkehre aufzunehmen.

Die im SO1 und SO2 zulässigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelmärkte, Bäcker, Drogeriefachmarkt) werden damit keinen Einfluss auf die langfristige Verkehrsentwicklung (also unabhängig vom Planvorhaben) des umliegenden Straßennetzes in der Stadt Königs Wusterhausen haben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3).

In der Zusammenschau wird gutachterlich festgehalten, dass aus verkehrsplanerischer Perspektive eine (stadt-)verträgliche Abwicklung und die Erschließung über die bestehende Straßeninfrastruktur gegeben ist. Für den Kfz-Verkehr ergeben sich keine neuen oder veränderten verkehrstechnischen Anforderungen wie beispielsweise Lichtsignalanlagen oder sonstige Anpassung des Knotenpunktes, die für die Erschließung des Planvorhaben relevant sind (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.3 und 5).

Fuß- und Radverkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Das Plangebiet ist für den Fußverkehr über die Gehwege entlang der Karl-Marx-Straße auf beiden Straßenseiten erreichbar. Eine Mittelinsel in der Karl-Marx-Straße auf Höhe des Plangebiets unterstützt dabei die Querung für den Fußverkehr zum Plangebiet. In der gegenüberliegenden Goethestraße ist ein einseitiger Gehweg - rechts der Fahrbahn in Fahrtrichtung Westen - vorhanden. Im Plangebiet selbst ist im Anschlussbereich der bestehenden Ein- und Ausfahrten (im untergeordneten Abschnitt der Karl-Marx-Straße) bis zum Knotenpunkt „Karl-Marx-Straße / Goethestraße“ ein beidseitiger Gehweg vorhanden.

Der Radverkehr wird im Allgemeinen auf der Fahrbahn im Mischverkehr geführt. Der Gehweg auf der westlichen Seite der Karl-Marx-Straße ist für den Radverkehr in Fahrtrichtung Süden freigegeben.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter, März 2025) wurden ebenfalls die Anforderungen des Geh-/Radverkehrs geprüft. Im Ergebnis ergeben sich für das Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsanlagen und Verkehrsführung auf dem Grundstück keine wesentlichen neuen oder veränderten Anforderungen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung des Planvorhabens sind gegeben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 5). Für die äußere Erschließung (öffentlichen Verkehrsflächen der Karl-Marx-Straße und Goethestraße) werden ebenfalls keine Maßnahmen empfohlen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.1). Diese Abschnitte lägen zudem außerhalb des Geltungsbereiches bzw. Regelungsbereiches der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung.

Öffentlicher Personennahverkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Unmittelbar vor dem Plangebiet befindet sich nördlich des Knotenpunktes Karl-Marx-Straße/Goethestraße die von der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH betriebene Bushaltestelle „Niederlehme, Goethestraße“. Dort verkehrt werktags zwischen der „S Königs Wusterhausen“ und der „S Zeuthen“ die Buslinie 733 im 60-Minuten-Takt.

In der Goethestraße befindet sich zudem die Haltestelle „Schule“ der Buslinie 733, die 3 mal täglich angefahren wird und sich ebenfalls innerhalb eines 300 Meter-Radius befindet.

Der Regionalbahnhof „Niederlehme“ befindet sich südöstlich vom Plangebiet entfernt und ist von dort innerhalb von 10 Minuten zu Fuß bzw. rund 3 Minuten mit dem Rad zu erreichen. Auch er ist innerhalb eines 300 Meter-Radius gelegen. Die von der Niederbarnimer Eisenbahn betriebene RB 36 verkehrt dort werktags im 60-Minuten-Takt zwischen „Königs Wusterhausen“ und „Frankfurt (Oder)“.

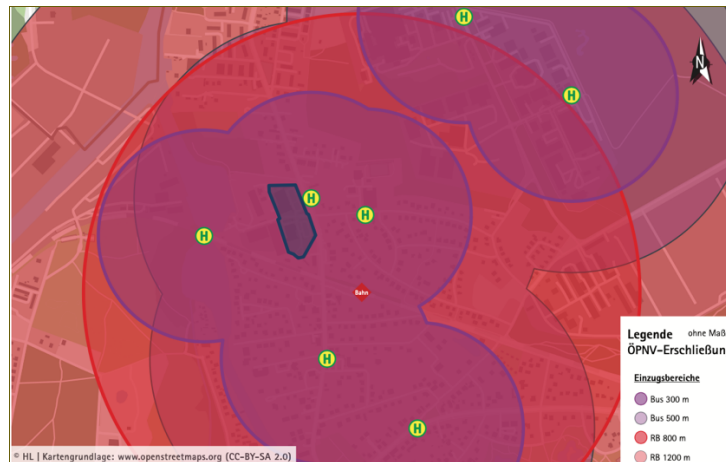


Abbildung 17: ÖPNV-Erreichbarkeit
Quelle: Verkehrstechn. Untersuchung, März 2025, Anlage, Kapitel 2.1

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter, März 2025) wurden die Anforderungen des Öffentlichen Nahverkehrs geprüft. Im Ergebnis ergeben sich für das Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsanlagen und Verkehrsführung auf dem Grundstück keine wesentlichen neuen oder veränderten Anforderungen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung des Planvorhabens sind gegeben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 5). Für die äußere Erschließung werden ebenfalls keine Maßnahmen empfohlen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4). Diese Abschnitte lägen zudem außerhalb des Geltungsbereiches bzw. Regelungsbereiches der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung.

Schulverkehr

Verkehrstechnische Untersuchung: Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden auch die Wechselwirkungen mit dem Schulverkehr berücksichtigt (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.2.3).

Nach Einschätzung der Verkehrstechnischen Untersuchung haben die Verkehrsbeobachtungen vor Ort gezeigt, dass der übergeordnete Verkehr (nur) auf einen geringen Streckenabschnitt und nur temporär durch den Bus und / oder querenden Fuß- und Radverkehr (Mittelinsel) beeinflusst wird. Augenscheinlich ist der Anteil des Umweltverbunds (ÖPNV, Fußgänger, Rad – einschließlich Schulverkehr) zum übrigen Kfz-Verkehr äußerst gering.

Aus Sicht der Fahrzeugführenden kann es vor allem zu den typischen „Schulzeiten“ (eher am frühen Vormittag) zu regelmäßigen Interaktionen und Wartezeiten kommen. Der auftretende Rückstau ist jedoch kurz, weil zwischen den eintreffenden Fahrzeugen hohe Zeitlücken bestehen. Außerdem wird der Rückstau unmittelbar nach dem Vorgang wieder abgebaut. Nach dem Aspekt der Leistungsfähigkeit bzw. der Verkehrsqualität hat der Umstand (wartende Busse auf der Fahrbahn und Mittelinselquerung durch Fuß- und Radverkehr) keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrsablauf. Nachgelagerte übergeordnete Straßenabschnitte sind davon nicht betroffen.

Besondere Interaktionen im übergeordneten Verkehrsablauf wurden in den Verkehrsbeobachtungen im Zusammenhang mit haltenden Bussen und Mittelinselquerung durch Fuß- und Radverkehr nicht festgestellt.

Die oben aufgeführten Ergebnisse zeigen, dass ausreichend „Puffer“ zwischen aufeinanderfolgenden Fahrzeugen besteht - sowohl für den Bestand als auch für den Planfall. Die normale, werktägliche Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum bleibt mit dem Planvorhaben unverändert. Das bedeutet auch, dass der Umweltverbund für den unmittelbar betroffenen Abschnitt der Karl-Marx-Straße nicht im relevanten Maß beeinflusst wird. Durch das Planvorhaben ergeben sich für die Abwicklung und Funktionalität der Verkehrsanlagen des Umweltverbunds keine neuen oder veränderten Anforderungen. Ohnehin handelt es sich bei diesen Vorgängen um eine allgemein bekannte Verkehrssituation. Sie sind nach dem Aspekt der mobilitätsgerechten Erschließung und zur Integration des Umfelds als auch des Planvorhabens erforderlich. Mögliche bestehende Defizite in den vor- und nachgelagerten Straßenabschnitten ergeben sich damit aus dem Bestand und werden weder in Art noch im Ausmaß durch das Planvorhaben verstärkt.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung werden für den Schulverkehr keine neuen oder veränderten verkehrstechnischen Anforderungen oder verkehrstechnischen Maßnahmen empfohlen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4).

Plangebietsinterne Erschließung

Verkehrstechnische Untersuchung: Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden ebenfalls die fahrgeometrischen Anforderungen des PKW-, Wirtschafts-, Geh-/Radverkehrs

geprüft. Im Ergebnis ergeben sich für das Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsanlagen und Verkehrsführung auf dem Grundstück keine wesentlichen neuen oder veränderten Anforderungen. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung des Planvorhabens sind gegeben (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 5).

Im Anschlussbereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 & SO2 an die öffentliche Verkehrsfläche der untergeordneten Karl-Marx-Straße erfolgt der Begegnungsfall „Lkw / Pkw“ mithilfe des kooperativen Verhaltens (Verzicht auf eigener Vorfahrt, Verständigen auf Sicht, ggf. zusätzliches Rangiermanöver). Dieser Umstand ist unter Berücksichtigung der untergeordneten Funktion der öffentlichen Verkehrsfläche „Karl-Marx-Straße – Zufahrt Plangebiet“, der geringen Geschwindigkeit beim Ein- und Ausfahren und der geringen Interaktionswahrscheinlichkeit gutachterlich zulässig und im Allgemeinen bekannt und akzeptiert (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.3).

Städtebaulicher Vertrag: Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung werden Anforderungen an die Ausbildung der Stellplatzflächen und der inneren Erschließung empfohlen (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4) und gutachterlich geprüft. Im Ergebnis werden sie mit dem Planungskonzept (Keintzel Architekten, 2024) eingehalten und lassen sich mit den Festsetzungen der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung sowie in dem ihm nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren umsetzen. Vorsorglich werden die mit dem Gutachter empfohlenen Anforderungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages abgesichert (siehe Kapitel 29).

19.4 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Verträglichkeitsgutachten: Für die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 & SO2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter) sowie ihr Ensemble mit nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Consilium GmbH, August 2025).

Bestandsstandort: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Umstrukturierung eines Bestandsstandortes, an dem bereits die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie die nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ vorhanden sind. Die eine Umverteilung auslösenden Umsatzzunahme fällt insoweit moderat aus, da lediglich der nicht-großflächiger „Drogerie-Vollsortimenter“ erstmalig an diesem Bestandsstandort in den Markt eintritt und mit seiner vollständigen Umsatzhöhe zu berücksichtigen ist. Die drei weiteren Betriebe sind bereits im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ vertreten und folglich nur mit ihrem zusätzlich zum Bestandsumsatz hinzutretenden Umsatz zu berücksichtigen. In der

Zusammenschau fallen die Umverteilungseffekte daher geringer aus als bei einem Planvorhaben, bei dem alle Betriebe erstmalig in den Markt eintreten (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 7.6).

Keine Beeinträchtigung: Für alle zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Königs Wusterhausen und in den benachbarten Städten/Gemeinden können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionsschwächung bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens für die sechs zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königs Wusterhausen (Hauptzentrum Innenstadt, Nebenzentrum Fontane-Center sowie Ortsteilzentren) und zwei Wildauer zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Schwartzkopff-Siedlung, Nahversorgungszentrum Oberes Wildau) ausgeschlossen. Auch bleiben für alle Standorte wesentliche Auswirkungen für ihre künftige Entwicklungsfähigkeit aus (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Für die benachbarten Städte/Gemeinden in dem vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umland und in der darüberhinausgehenden Region beschränken sich die Wechselwirkungen des Planvorhabens auf Streuumsätze und fallen damit so geringfügig aus, dass eine rechnerische Nachweisbarkeit ausbleibt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Umverteilung Planvorhaben				
Standortlagen	NuG		Drogeriewaren +NuG	
	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?
Zentrale Versorgungsbereiche				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
Hauptzentrum Innenstadt	1,6%	nein	6,5%	nein
davon Rossmann			21,7%	nein
davon Kaufland			4,9%	nein
Nebenzentrum Fontane-Center	<1%	nein	1,2%	nein
Ortsteilzentrum Niederlehme*	/	nein	2,2%	nein
Ortsteilzentrum Zernsdorf	5,1%	nein	6,8%	nein
Ortsteilzentrum Senzig	4,0%	nein	5,0%	nein
Ortsteilzentrum Zeesen	/	/	/	/
<u>Wildau</u>				
Hauptzentrum Schwartzkopff-Siedlung	/	/	/	/
Nahversorg.zentrum Oberes Wildau	<1%	nein	1,6%	nein
Städteb. integr. Nahversorg.standorte				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
NV Cottbusser Straße	1,9%	nein	3,0%	nein
NV Darwinbogen	/	/	/	/
NV Luckenwalder Straße	2,6%	nein	4,1%	nein

<u>Wildau</u>				
NV Dorfaue	/	/	/	/
NV Jahnstraße	/	/	/	/
Weiteres Gemeinde-/Stadtgebiet				
<u>Königs Wusterhausen</u>				
Ergänzungsstandort Karl-Liebkn.-Str.	<1%	nein	1%	nein
Ortsteil Königs Wusterhausen	<1%	nein	1,8%	nein
Ortsteil Niederlehme	<1%	nein	1,2%	nein
Ortsteil Wernsdorf	/	nein	4,0%	nein
Ortsteil Zernsdorf	<1%	nein	<1%	nein
Ortsteil Zeesen	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet	/	/	/	/
<u>Wildau</u>				
Sonderstandort A 10-Center	1%	nein	3,5%	nein
Gewerbepark Chausseestraße	<1%	nein	<1%	nein
Ortsteil Hoherlehme	/	/	/	/
Weiteres Stadtgebiet	/	/	/	/
Region				
Benachbarte Städte & Gemeinden (Streuumsätze)	<1%	nein	<1%	nein

Abbildung 18: Planvorhaben - Umverteilung
 Quelle: Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung;
 Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Erweiterung Lebensmittelmärkte: Für die Nahrungs- und Genussmittel (NuG) allein verbleiben die Umverteilungsquoten für die zentralen Versorgungsbereiche mit maximal 5,1% auf moderatem Niveau, so dass eine Betriebsaufgabe und daraus resultierende Funktionschwächung oder eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit für alle zentralen Versorgungsbereiche als Folge der im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Erweiterung des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ und „Lebensmittel-Discounters“ ausgeschlossen werden kann (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Dieses gilt auch für das geplante Ensemble in seiner Gesamtheit (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter), da in die Modellrechnung bereits die NuG-Umsätze aller vier Betriebe berücksichtigt wurden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter: Für die Bewertung des „Drogerie-Vollsortimenters“ wird mit dem Verträglichkeitsgutachten eine Gesamtschau aus den mit den Drogeriewaren verbundenen Umverteilungen und den mit den Nahrungs-/Genussmitteln (NuG) verbundenen Umverteilungen vorgenommen. Die sich aus der Addition beider Umverteilungen ergebene Gesamtumverteilungsquote verbleibt allerdings mit maximal 6,8% ebenfalls für

alle zentralen Versorgungsbereiche auf moderatem Niveau. Für alle Standorte kann daher eine Betriebsaufgabe und eine hiermit verbundene Funktionsstörung sowie eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit des Standortes als Folge des im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ ausgeschlossen werden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Die zweithöchste Gesamtumverteilungsquote entfällt mit maximal 6,5% auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ der Stadt Königs Wusterhausen und resultiert insbesondere aus der Umverteilungsbelastung für den **Drogeriemarkt (Rossmann)**, der als einziger „Drogerie-Vollsortimenter“ in der Stadt Königs Wusterhausen in eine starke Wechselwirkung mit dem in Niederlehme geplanten „Drogerie-Vollsortimenter“ tritt.

- Die auf ihn als Einzelbetrieb entfallende Gesamtumverteilungsquote erreicht mit ca. 21,7% im Worst-Case eine sehr hohe Umverteilungsbelastung. Allerdings erzielt Rossmann mit seiner eigenen Monopolstellung in der gesamten Stadt Königs Wusterhausen und in dem vom Mittelzentrum zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidesee) sowie aufgrund der Monopolstellung des „Hauptzentrums Innenstadt“ als Ganzes gegenwärtig ein überdurchschnittliches Umsatzniveau, das mit dem Hinzutreten eines zweiten „Drogerie-Vollsortimenters“ (Planvorhaben) lediglich abschnürt und seine wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gefährdet (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Selbst in dem mit der Modellrechnung abgebildeten Worst-Case verbleibt dem Rossmann weiterhin mit rund 5,2 Mio. € ein sehr hohes Umsatzniveau, das den Filialumsatz des Rossmann-Bundesdurchschnitts (ca. 3,8 Mio. €) weiterhin um rund 38% (ca. 1,4 Mio. €) deutlich überschreitet und dem Rossmann weiterhin seine wirtschaftliche Tragfähigkeit zweifelsfrei ermöglicht.

Seine wirtschaftliche Tragfähigkeit bleibt selbst dann gesichert, wenn neben dem Bundesdurchschnitt zusätzlich die örtlichen Verhältnisse der Filiale in Königs Wusterhausen berücksichtigt werden (Verkaufsfläche gegenüber Bundesdurchschnitt leicht erhöht). Mit dem in der Modellrechnung abgebildeten Worst-Case kann die Rossmann-Filiale mit rund 5,2 Mio. € auch dann einen Umsatz erzielen, der den Referenzumsatz (ca. 3,9 bis 4,0 Mio. €) weiterhin um rund 30% bis 33% (ca. 1,3 bis 1,2 Mio. €) deutlich überschreitet.

Eine Betriebsaufgabe des Rossmann als Folge des im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten „Drogerie-Vollsortimenters“ oder des im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Ensembles als Ganzes kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

- Zudem dürfte für den Rossmann nach der Realisierung des Planvorhabens in der Realität eine deutlich höhere wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erwarten sein als vorstehend dargelegt.

So besteht aufgrund der geringen Filial-Dichte an „Drogerie-Vollsortimentern“ im gesamten Untersuchungsraum ein sehr hohes Nachfragepotenzial aus der gesamten Stadt Königs Wusterhausen und aus dem vom Mittelzentrum zu versorgenden Umland (Mittenwalde, Bestensee, Heidensee). Werden für die Nachfrage aus den Ortsteilen östlich der Dahme die Abflüsse an das Planvorhaben zugrunde gelegt und beispielsweise mit 50% hoch bemessen, verbleibt dennoch ein Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 29,9 Mio. €. Mit Blick auf die steigende Einwohnerzahl bis 2035 wird das Nachfragepotenzial auf insgesamt 32,9 Mio. € anwachsen. Bei einem solch überdurchschnittlichen Nachfragepotenzial bietet sich dem Rossmann grundsätzlich die Chance, seine Marktposition durch händlerisches Geschick künftig auszubauen und die mit dem Planvorhaben verbundene Umsatzrückgänge zumindest anteilig zu kompensieren.

Zusätzlich steht ein hohes Nachfragepotenzial in der benachbarten Stadt Wildau zur Verfügung, in der lediglich zwei Filialen der Handelskette dm-drogerie markt, nicht jedoch Rossmann oder eine andere Handelskette vertreten ist. Für den Rossmann des „Hauptzentrums Innenstadt“ bietet sich damit die Chance, weitere Kundenzuflüsse aus Wildau zu generieren, da er in der Raum-Zeit-Distanz deutlich näher gelegen ist als andere Rossmann-Filialen oder andere von dm abweichenden Handelsketten (z.B. Rossmann Schulzendorf, Müller Rangsdorf). Mit der bundesweit starken Marktdurchdringung des Unternehmens Rossmann setzen Kundenvorlieben für Rossmann auch dann ein, wenn vor Ort andere Handelsketten ansässig sind. Da zugleich mit dem geplanten Drogerie-Vollsortimenter in Niederlehme ebenfalls ein dm-drogerie markt vorgesehen ist, ergeben sich auch mit dem Planvorhaben keine Überschneidungen in der Rossmann-Präferenz (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Vereinbarkeit mit Raumordnung: Die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 & SO2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter) sowie ihr Ensemble mit nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (siehe Kapitel 2.4 und 0).

19.5 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

Verträglichkeitsgutachten: Für die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 & SO2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter) sowie ihr Ensemble mit nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Consilium GmbH, August 2025).

Bestandsstandort: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Umstrukturierung eines Bestandsstandortes, an dem bereits die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte

sowie die nicht-großflächige „Verkaufsstelle Bäcker“ vorhanden sind. Die eine Umverteilung auslösenden Umsatzzunahme fällt insoweit moderat aus, da lediglich der nicht-großflächiger „Drogerie-Vollsortimenter“ erstmalig an diesem Bestandsstandort in den Markt eintritt und mit seiner vollständigen Umsatzhöhe zu berücksichtigen ist. Die drei weiteren Betriebe sind bereits im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ vertreten und folglich nur mit ihrem zusätzlich zum Bestandsumsatz hinzutretenden Umsatz zu berücksichtigen. In der Zusammenschau fallen die Umverteilungseffekte daher geringer aus als bei einem Planvorhaben, bei dem alle Betriebe erstmalig in den Markt eintreten (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel 7.6).

Keine Beeinträchtigung: Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass lediglich die beiden Standorte der verbrauchernahen Versorgung „Cottbusser Straße“ und „Luckenwalder Straße“ in der Stadt Königs Wusterhausen in Wechselwirkung mit dem Planvorhaben eintreten (vgl. vorstehende Abbildung 18, Kapitel 19.4). Ein Betriebsabgang und eine damit verbundene Funktionsschwächung bleiben bei der Realisierung des Planvorhabens für beide städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Stadt Königs Wusterhausen ausgeschlossen. Negative städtebauliche Auswirkungen sowie wesentliche Auswirkungen für ihre künftige Entwicklungsfähigkeit bleiben aus (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Erweiterung Lebensmittelmärkte: Für die Nahrungs- und Genussmittel (NuG) allein verbleiben die Umverteilungsquoten mit maximal 2,6% auf sehr niedrigem Niveau, so dass eine Betriebsaufgabe und eine daraus resultierende Funktionsschwächung oder eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit für beide städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte als Folge der geplanten Erweiterung des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ und „Lebensmittel-Discounters“ ausgeschlossen werden kann. Für die weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte des Untersuchungsraumes bleiben Umverteilungen vollständig aus. Im Ergebnis kann eine Betriebsaufgabe und eine daraus resultierende Funktionsschwächung oder eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinborgen, Luckenwalder Straße) und in der Stadt Wildau (Dorfaue, Jahnstraße) als Folge der im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Erweiterung des „Lebensmittel-Vollsortimenters“ und „Lebensmittel-Discounters“ ausgeschlossen werden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Dieses gilt auch für das geplante Ensemble in seiner Gesamtheit (Erweiterung Lebensmittel-Vollsortimenter/-Discounter, Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter), da in die Modellrechnung bereits die NuG-Umsätze aller vier Betriebe berücksichtigt wurden.

Ansiedlung Drogerie-Vollsortimenter: Für die Bewertung des „Drogerie-Vollsortimenters“ wird eine Gesamtschau aus den mit den Drogeriewaren verbundenen Umverteilungen und den mit den Nahrungs-/Genussmitteln (NuG) verbundenen Umverteilungen vorgenommen. Die sich aus der Addition beider Umverteilungen ergebene Gesamtumverteilungsquote verbleibt allerdings für die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Luckenwalder Straße) mit maximal 4,1% ebenfalls auf niedrigem Niveau. Für die weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte des Untersuchungsraumes bleiben Umverteilungen vollständig aus. Im Ergebnis kann daher für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in der Stadt Königs Wusterhausen (Cottbusser Straße, Darwinborgen, Luckenwalder Straße) und in der Stadt Wildau (Dorfaue, Jahnstraße) eine Betriebsaufgabe und eine hiermit verbundene Funktionsstörung sowie eine wesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsfähigkeit des Standortes als Folge des im zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ geplanten Drogerie-Vollsortimenters ausgeschlossen werden (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Für die benachbarten Städte/Gemeinden in dem vom Mittelzentrum Königs Wusterhausen zu versorgenden Umland und in der darüberhinausgehenden Region beschränken sich die Wechselwirkungen des Planvorhabens auf Streuumsätze und fallen damit so geringfügig aus, dass eine rechnerische Nachweisbarkeit ausbleibt (Consilium GmbH, August 2025, Kapitel Zusammenfassung).

Vereinbarkeit mit Raumordnung: Die in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO1 & SO2 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte) sowie ihr Ensemble mit nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Drogerie-Vollsortimenter) sind auch mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar (siehe Kapitel 2.4 und 0).

19.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Umweltbericht: Für das im SO zulässige Gesamtensemble (Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter, Drogerie-Vollsortimenter, Bäcker) wurde im Rahmen des Umweltberichtes (Terra Urbana, März 2025) auch eine umfassende Bewertung bezogen auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen.

Naturhaushalt: Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Durch die im Rahmen des Vorhabens erforderliche Rodung von Gehölzen, die Überplanung von Biotopflächen und die Neuversiegelung von Flächen entstehen erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Diese können durch die mit der parallel durchgeführten

Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Anpflanzverpflichtung von Einzelbäumen und Strauchhecken sowie durch die mit städtebaulichen Vertrag gesicherte Entsiegelung von Flächen vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Während der Bauphase auftretende Eingriffe in die Schutzgüter bzw. in den Naturhaushalt können durch die mit städtebaulichen Vertrag gesicherten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. In der Zusammenschau verbleiben keine erheblichen Eingriffe in die betrachteten Schutzgüter bzw. in den Naturhaushalt (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 12).

Orts-/Landschaftsbild: Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes (Keintzel Architekten, Mai 2025) werden dagegen keine erheblichen Eingriffe in das Orts-/Landschaftsbild vorbereitet.

Nach den Analysen des Umweltberichtes ist das Orts-/Landschaftsbild geprägt von typischen anthropogenen Elementen innerhalb von Siedlungen mit geringer ortsbild-/landschaftsästhetischer Wertigkeit. Die weitestgehend versiegelten Flächen im Bereich des Parkplatzes werden aufgelockert durch einen regelmäßigen Baumbestand. Die im südlichen Teil des Plangebiets vorkommenden ruderalen Wiesenflächen und Vorwälder sind deutlich naturnäher, vermitteln jedoch insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs den Eindruck ungepflegter Brachflächen, die von der Bevölkerung oftmals als ein Mangel an Pflege und Nutzung wahrgenommen und somit als unästhetisch empfunden werden.

Durch die bestehende Bebauung bestehen außerdem kaum Sichtbeziehungen innerhalb des Untersuchungsgebiets. Ebenso eröffnen sich keine Fernsichten beispielsweise auf die nahegelegene Dahme. Auch weist das Plangebiet ein flaches Relief auf.

In der Zusammenschau all dessen besteht eine verringerte Empfindlichkeit des Orts-/Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung gegenüber Änderungen der Landnutzung. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist somit als nicht erheblich zu werten. Zu kompensierende Eingriffe werden mit dem Umweltbericht daher nicht ermittelt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 4.6 und 6.6).

Mit den mit dem Planungskonzept vorgesehenen (Keintzel Architekten, Mai 2025) und dem Umweltbericht zugrunde gelegten (Terra Urbana, März 2025, Anlage 8)

- Baumanpflanzungen in den Freiflächen des SO1 und SO2
- Baumanpflanzungen im öffentliche Straßenraum
- Heckenanpflanzungen in den Freiflächen des SO1 und SO2
- Heckenanpflanzungen im öffentliche Straßenraum
- Mindestabdeckung unbebauter Vegetationsdecken
- Stärkere Durchgrünung der Stellplatzanlage des SO2
- Erhalt bestehender Einzelbäume

erfährt das Orts-/Landschaftsbild allerdings gegenüber dem Bestand eine deutliche Aufwertung, mit der das Ortsteilzentrum als Ganzes attraktiver in das städtebauliche Orts-/Landschaftsbild entlang der Karl-Marx-Straße eingebettet und zugleich der Hafeneingang mit seiner Ortsbildwirkung aufgewertet wird.

Fazit: Im Ergebnis sind keine verbleibenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und für den Naturhaushalt zu erwarten. Gleiches gilt auch für die Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Weitergehende Ausführungen können Sie den Kapitel III Umweltbericht entnehmen.

20. AUSWIRKUNGEN AUF DEN SPARSAMEN UND SCHONENDEN UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen:

- Der Geltungsbereich ist innerhalb des Siedlungszusammenhanges gelegen und als zentraler Versorgungsbereich (Ortsteilzentrum Niederlehme) auch als städtebaulich integriert zu werten. Das Planvorhaben umfasst eine innerstädtische Nachverdichtung im Sinne einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Zugleich handelt es sich um einen Bestandsstandort, bei dem mit der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung die bestehende Flächen- und Gebäudenutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 1 weiter fortgeführt und einer nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden. Die im Sonstigen Sondergebiet SO 2 geplanten weiteren Flächenversiegelungen werden einerseits auf Flächen vorgesehen, die bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und seine Stellplatzanlage versiegelt waren, oder auf solchen Flächen vorgesehen, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hafenhorst“ 3. Änderung als Gewerbegebiet festgesetzt und damit als solches durch Hauptanlagen, Nebenanlagen und Stellplätze überbaubar waren.
- Im Rahmen des Vorhabens kommt es außerdem zu einer Entsiegelung und Teilentsiegelung von Flächen, was sich positiv auf das Schutzgut Fläche und Boden auswirkt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.1 und 6.2).
- Durch eine Reduktion der Versiegelung auf das notwendige Maß und die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung außerhalb des Plangebiets bspw. für Lager- oder

Baustelleneinrichtungsflächen in der Bauphase (V1 und V2) wird die Inanspruchnahme von Fläche und Boden zusätzlich minimiert bzw. vermeiden. Auf Grund der Nutzung von Nachnutzungspotenzialen, dem Erhalt/ der Schaffung von Grünflächen an anderer Stelle im Plangebiet und der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden auf ein unerhebliches Maß reduziert (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.1 und 6.2).

- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden mit der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung und der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung nicht überplant (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6.1).

21. AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGUT § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE B) BAUGB (NATURA 2000-GEBIETE)

Mit § 1a Absatz 4 BauGB sind die Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete als Schutzgut gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB zu prüfen. Dieses ist im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.3 und 6.9):

- Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung und der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).
- Im näheren Umfeld befindet sich das FFH-Gebiet Tiergarten (DE3747-302; ca. 1,5 km entfernt). Im Rahmen der Planung kommt es zu keiner Erhöhung von über die Grenzen des Plangebiets wirkenden negativen Einflüsse wie Lärm- und Schadstoffemissionen, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das FFH-Gebiet zu rechnen ist.
- Weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Plangebiets liegen Vogelschutzgebiete.

22. AUSWIRKUNGEN AUF GESCHÜTZTE ARTEN (§ 44 BNATSchG)

Die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Stör- und Zugriffsverbote beziehen sich auf die besonders und die streng geschützten Arten. Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten), zu denen sowohl alle Brutvögel wie auch Zug- und Rastvögel sowie Arten der FFH-Richtlinie gehören.

Diese Prüfung erfolgte mit einem Artenschutzgutachten (Terra Urbana, März 2025). Mit dem Artenschutzgutachten wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen empfohlen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 6), die mit dem Umweltbericht berücksichtigt wurden (Terra

Urbana, März 2025, Kapitel 7). Gemäß Artenschutzgutachten zählen zu den wichtigsten Vermeidungsmaßnahmen:

- das Stellen eines Reptilienschutzzaunes und
- das Umsetzen vorgefundener Zauneidechsen und die Rodung von Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln.

Mit den Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzfachbeitrages können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG vermieden werden (Artenschutzgutachten, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 7 sowie Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 12).

Hinweis ohne Normencharakter: Die Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichtes wird vorsorglich auf dem Plandokument als „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren in dem Plandokument aufgenommen (siehe Kapitel 11).

Städtebaulicher Vertrag: Die Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichtes werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger abgesichert (siehe Kapitel 29).

23. AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Absatz 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Ergänzend haben Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Das Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist auf die Eindämmung des weiteren Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur insbesondere durch eine nationale Reduktion der Treibhausgasemissionen ausgerichtet.

Vereinbar: Das Planvorhaben entspricht der Zielstellung des § 1a Absatz 5 BauGB und des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).

Der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Niederlehme“ und sein Planvorhaben übernimmt die Grund- und Nahversorgung für den städtischen Siedlungsraum des Ortsteiles Niederlehme und ergänzend auch der Ortsteile östlich der Dahme. Für die Einwohner des Ortsteiles Niederlehme ist der Grund-/Nahversorgungseinkauf damit wohnortnah und

überwiegend sogar fußläufig und mit Fahrrad oder mit dem ÖPNV (durch eine Haltestelle direkt am Planvorhaben) möglich und damit verkehrsemmissionsarm sichergestellt. Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens liegt auf solchen Warengruppen, die dem täglichen Bedarf dienen und von den Kunden daher in kurzen Beschaffungsintervallen eingekauft werden, so dass seine verkehrsreduzierende Wirkung besonders ins Gewicht fällt. Auch für PKW-Kunden ist ihr Grund-/Nahversorgungseinkauf in geringer Fahrdistanz möglich und damit deutlich klimaschützender als etwa mit längeren Fahrten zur jenseits der Dahme gelegenen Innenstadt oder zum in Wildau gelegenen Einkaufszentrum A10 Center, die ebenfalls einen entsprechenden Angebotsschwerpunkt bieten.

Auch für die Einwohner der weiteren Ortsteile östlich der Dahme ist eine Erreichbarkeit durch den ÖPNV mit der Haltestelle direkt am Planvorhaben und für die Einwohner der Siedlungsbereiche in räumlicher Nähe zum Planvorhaben zudem auch mit dem Fahrrad möglich. Für die PKW-Kunden aus den Ortsteilen östlich der Dahme entfällt für ihren Grund-/Nahversorgungseinkauf ebenfalls das Ansteuern der weiter entfernt gelegenen Alternativen, wie etwa in die jenseits der Dahme gelegene Innenstadt oder in das Einkaufszentrum A10 Center in Wildau.

Mit dem geplanten Drogerie-Vollsortimenter verstärkt sich die klimaschützende immissionsreduzierende Wirkung nochmals, da die Kunden für ihren Drogerieeinkauf künftig nicht mehr allein auf die Innenstadt oder das in Wildau gelegene Einkaufszentrum A10 angewiesen sind, sondern diesen künftig wohnortnah im „Ortsteilzentrum Niederlehme“ erledigen können. Die bislang entstehenden Verkehrsemissionen werden sich mit dem Planvorhaben deutlich reduzieren. Dieses auch durch die nunmehr mögliche Nutzungsoption, das immissionsarme Fahrrad einzusetzen, was mit dem bisherigen Innenstadteinkauf ausgeschlossen war. Hierfür werden Fahrradstellplätze sowie auch Lastenfahrradstellplätze nahe den Eingangsbereichen der Betriebe eingerichtet.

Zur Förderung der E-Mobilität für PKW sind im Sonstigen Sondergebiet SO1 bereits E-Ladesäulen eingerichtet, die mit dem Erhalt der Stellplatzanlage auch zukünftig für die Kunden des Lebensmittel-Discounters und Drogerie-Vollsortimenters zur Verfügung stehen. Zusätzliche E-Ladesäulen werden erstmalig in der Stellplatzanlagen des Sonstigen Sondergebietes SO2 vorgesehen und für die Kunden des Lebensmittel-Vollsortimenters und Bäckers nutzbar sein.

Mit der zukünftig auch im Ortsteil Niederlehme möglichen Drogeriewarenversorgung werden auch die Wegstrecken innerhalb der Stadt Königs Wusterhausen erheblich geringer ausfallen als bei den bisherigen zwingend erforderlichen Innenstadtfahrten und sich mit dem Planvorhaben die bislang in der Gesamtstadt Königs Wusterhausen bestehenden Verkehrsemissionen reduzieren.

Mit dem Gesamtensemble des Sonstigen Sondergebietes SO1 (Lebensmittel-Discounter, Drogerie-Vollsortimenter) erfolgt mit der ausschließlichen Nachnutzung des Bestandsbaukörpers eine ressourcenschonende und damit nachhaltige und klimagerechte „Wiederverwertung“ einer bereits errichteten Bausubstanz. Das Bestandsgebäude wird zudem durch umfassende Sanierung einer zeitgemäßen energie- und klimaschonenden Nachnutzung zugeführt und entspricht so dem Sanierungs-Vorrangziel der Stadt. Mit der Nutzung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage entfällt zudem ein Stellplatzneubau und erfolgt eine nachhaltige Nachnutzung der bereits mit Ressourcen hergestellten Stellplatzanlage. Das Planvorhaben wirkt damit nachhaltig einem weiteren klimawirksamen Flächenverbrauch entgegen.

Für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter des Sonstigen Sondergebietes SO2 wird der geplante Baukörper vorrangig auf den bereits versiegelten Flächen des bisherigen Bestandsgebäudes und seine erweiterte Stellplatzanlage ebenfalls vorrangig auf den bereits versiegelten Flächen der bisherigen Stellplatzanlage vorgesehen, so dass auch für eine bereits erfolgte Versiegelung eine ressourcenschonende und damit nachhaltige und klimagerechte „Wiederverwertung“ im Vordergrund steht und damit nachhaltig einem weiteren klimawirksamen Flächenverbrauch entgegengewirkt wird.

Der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter wird im Zuge der Neuplanung auf den Gebäudetyp „Green Building“ umgestellt und ist künftig stärker als bislang mit seinen technischen Vorkehrungen auf den Umweltschutz und die Reduktion von Treibhausgasen ausgerichtet und dient zugleich dem Klimaschutz. Dieses gilt auch für die Neuplanung des Lebensmittel-Discounters und Drogerie-Vollsortimenters sowie Bäckers. Ihre modernen und zukunftsgerichten Betriebe werden seitens der Handelsketten mit energiesparenden, klimaschonenden und nachhaltig ausgerichteten Verkaufsräumen und Neben-/Sozialräumen ausgestattet. Photovoltaikanlagen auf beiden Baukörpern dienen einer klimaschonenden Energiegewinnung und wird bei beiden Lebensmittelmärkten starker als zuvor die Abwärme der Kühlaggregate zur Raumbeheizung eingesetzt.

Die dem Lebensmittel-Vollsortimenter vorgelagerte Stellplatzanlage wird künftig stärker durchgrünt ausgebildet und die bislang im Süden und Norden als „Brachflächen“ wahrgenommenen grünen Übergangsräume für umfassende zusätzliche Anpflanzungen vorgesehen. Dieses wirkt sowohl naturhaushalt- als auch klimaunterstützend.

Mit dem Umweltbericht erfolgt auch eine Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Klima und Lufthygiene, mit der zwar Eingriffe attestiert werden, diese jedoch mit den in der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung textlich festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und den durch städtebaulichen Vertrag gesicherten Minimierungs- und

Vermeidungsmaßnahmen als vollständig kompensiert angesehen werden (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 10.4 und 13).

In der Zusammenschau sind mit der Teilflächennutzungsplan-Änderung und der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung sowie mit dem ihnen zugrunde liegenden Planvorhaben kein weiterer Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur oder andere klimawandelverstärkende Effekte verbunden und eine Vereinbarkeit mit den Zielen des § 1a Absatz 5 BauGB und des KSG gegeben.

24. AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Geltungsbereich der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung befinden sich keine gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2023) geschützte Baudendenkmale, festgelegte Grabungsschutzgebiete, Bau-, Kunst- oder Gartendenkmale sowie andere denkmalgeschützte Bereiche sowie keine gemäß § 28 BNatSchG geschützten Naturdenkmale und gemäß § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 2.3 und 4.8).

Auch in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung sind solche nicht vertreten oder sind Sichtbeziehungen zu diesen durch die Nutzungen der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung betroffen (Umweltbericht, Terra Urbana, März 2025, Kapitel 4.8).

Abwägungsrelevante Auswirkungen sind damit weder auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

25. AUSWIRKUNGEN AUF GEBÄUDEBESTAND

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke der Sonderbaufläche SO GEH. Mit den Darstellungen der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung wird im südlichen Teil zwar der Abriss des Bestandsgebäudes vorbereitet, zugleich aber auch der Ersatz durch einen erweiterten Baukörper für den Lebensmittel-Vollsortimenter geschaffen. Im nördlichen Teil bleibt der Bestandsbaukörper erhalten.

In der Zusammenschau erfolgt mit den Darstellungen der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung keine Reduzierung des Gebäudebestandes, sondern vielmehr wird eine Erweiterung des Gebäudebestandes ermöglicht.

Ein Eingriff auf den Gebäudebestand angrenzender Grundstücke erfolgt mit den Darstellungen der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung ebenfalls nicht.

Abwägungsrelevante Auswirkungen auf den Gebäudebestand sind damit weder für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches noch für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

26. AUSWIRKUNGEN AUF ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke der Sonderbaufläche SO GEH. Mit den Darstellungen der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung wird für die Sonderbaufläche die Erweiterung der Verkaufsfläche für die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie eine zusätzliche Ansiedlungsoption für einen Drogeriefachmarkt vorbereitet, die zu einer deutlichen Wertsteigerung beiträgt. Die Wertminderungen durch die mit der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung festgesetzte Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Obergrenze und Mindestverkaufsfläche für die Gesamtverkaufsfläche, Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. eingeschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten) sowie durch die mit der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht werden hierdurch kompensiert. Eine Überschreitung der Grenze über die „unwesentlichen Wertminderungen“ hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

27. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERUNG

Zwischen Vorhabenträger und der Stadt Königs Wusterhausen wird für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung bzw. der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (weitere Ausführungen siehe Kapitel 29). Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Königs Wusterhausen in Verbindung mit der vorliegenden vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung zu erwarten.

V. VERFAHREN

28. ÄNDERUNGSVERFAHREN TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ ist nach § 8 Absatz 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Derzeit weicht sie von den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) jedoch ab, so dass der Teilflächennutzungsplan für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ mit der vorliegenden 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ geändert wird.

Regelverfahren: Die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ erfolgt im Regelverfahren nach § 8 BauGB.

Parallelverfahren mit Bebauungsplan-Änderungsverfahren: Die 1. Teilflächennutzungsplan-Änderung durchläuft ihr Änderungsverfahren parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ gemäß § 8 Absatz 3 BauGB und wird mit ihr zusammen abgeschlossen sein.

Parallele Fortschreibung Flächennutzungsplan Gesamtstadt: Mit Beschluss vom 12.05.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen beschlossen. Mit diesem Flächennutzungsplan ist ebenfalls eine Überplanung für den Ortsteil Niederlehme vorgesehen, so dass der Teilflächennutzungsplan „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ in ihm aufgehen wird. Seine Aufstellung erfolgt parallel zur 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“. Der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt befindet sich gegenwärtig noch in der Anfangsphase. Ein Vorentwurf liegt noch nicht vor (Stand: September 2025).

Für den Fall, dass die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ vor Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen durch die obere Genehmigungsbehörde festgestellt und genehmigt sein sollte, ist die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für das Entwicklungsgebiet nach § 8 Absatz 2 BauGB die maßgebliche Grundlage.

Für den umgekehrten Fall, dass die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen vor Abschluss der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes durch die obere Genehmigungsbehörde festgestellt und genehmigt sein sollte, wird der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen die maßgebliche Grundlage für das Entwicklungsgebiet nach § 8 Absatz 2 BauGB.

28.1 Einleitungs-/Änderungsbeschluss Teilflächennutzungsplan

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxxxx10.2025 (Beschluss Nr. xxxxxx) wurde die Einleitung der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2“ (1999) beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen am xxxxx 2025 öffentlich bekannt gemacht.

28.2 Frühzeitige Beteiligung

Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald mit Anschreiben darum gebeten, die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitzuteilen sowie vorab zur Behördenbeteiligung § 4 Absatz 2 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen (§ 4 Absatz 2 Satz 6 BauGB).

Dieses erfolgte mit Schreiben der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom2025 mit der folgenden Einschätzung:

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Mit Schreiben vom2025 ergänzt die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald:

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Weitere Ausführungen siehe unter Kapitel 2.4 (Landesplanung) und Kapitel 2.5 (Regionalplanung).

Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt Königs Wusterhausen legt gemäß § 2 Absatz 4 Satz 2 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren berührt werden können, sowie die Nachbargemeinden im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Anschreiben aufgefordert,

sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern und vorab zur Behördenbeteiligung § 4 Absatz 2 BauGB bereits alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen (§ 4 Absatz 2 Satz 6 BauGB).

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden werden hierfür der Vorentwurf der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung, der Umweltbericht (als Anlage), der Artenschutzfachbeitrag (als Anlage) sowie die Ausführungen in Kapitel 10 (Umweltbericht) und in Kapitel 18 (Auswirkungen der Planung) sowie die zugehörigen Gutachten zur Verfügung gestellt.

Mit den eingegangenen Stellungnahmen erfolgten die Hinweise, dass

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Ergebnis der Abwägung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

28.3 Öffentliche Auslegung

Entwurfsbilligung & Auslegungsbeschluss

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

Ergebnis der Abwägung

Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren

28.4 Feststellungsbeschluss

Ergänzung folgen im weiteren Verfahren.

29. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilflächennutzungsplan-Änderung und der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Königs Wusterhausen geschlossen. Der rechtskräftige Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt vor Satzungsbeschluss der parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung.

Sein Regelungsinhalt umfasst vorrangig die Umsetzung der städtebaulichen Planung zur parallel durchgeführten Bebauungsplan-Änderung, u.a. mit (Auszug):

- Grundstücksvereinigung nach Satzungsbeschluss für das Baugebiet
 - „Sonstiges Sondergebiet 1“ (Flurstücke 703, 711 und 719 der Flur 6 der Stadt Königs Wusterhausen, Gemarkung Niederlehme).
 - „Sonstiges Sondergebiet 2“ (Flurstücke 700, 701, 704-706, 709, 710, 713, 714, 715 (teilweise), 767 und 769 der Flur 6 der Stadt Königs Wusterhausen, Gemarkung Niederlehme).
- Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittelmarkt“ des Betriebstypen „Lebensmittel-Vollsortimenter“ mit mindestens 1.800 m², eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Lebensmittelmarkt“ des Betriebstypen „Lebensmittel-Discounter“ mit mindestens 800 m², eines nicht-großflächigen Ladens „Drogeriemarkt“ des Betriebstypen „Drogerie-Vollsortimenter“ mit mindestens 500 m² und eines „Ladens“ des Betriebstypen „Bäcker“ mit Innen- und Außengastronomie, jeweils gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und zeichnerischen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ sowie wie in der zuletzt mit ihr ausgelegten Fassung der Planungskonzeption (Keintzel Architekten) und des Verträglichkeitsgutachtens beschrieben.

sowie Vorgaben und Empfehlungen aus dem Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht (Auszug, weitere Erläuterungen siehe Kapitel 11 und 12) wie in der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 7):
 - V1: Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß

- V2: Sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und -zufahrten
- V3: Vorsichtiger Umgang mit Betriebsstoffen, Abfällen und Baumaterialien
- V4: Getrennte Lagerung von Bodenaushub
- V5: Versickerung von Niederschlagswasser
- V6: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen
- V7: Errichtung von Reptilienschutzzäunen, Abfangen und Umsiedlung von Reptilien
- V8: Beschränkung der Vegetationsarbeiten und Bautätigkeiten auf die Tageszeit
- V9: Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung u. von Gehölz- und Vegetationsarbeiten
- V10: Vermeidung von Baufällen
- V11: Verortung von Zufahrten/ Baustraßen und ggf. erforderlichen Lagerflächen
- V12: Erhalt des Vogelnistkastens an einer Kiefer im Süden des Vorhabengebietes
- Ausgleichsmaßnahmen wie in dem mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Umweltbericht beschrieben (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8 und Anlage 8):
 - A1: Entsiegelung von voll- und teilversiegelten Flächen
- Ersatzmaßnahmen wie in dem mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Umweltbericht beschrieben (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 8 und Anlage 8):
 - E1: Baumanpflanzungen (in SO1, SO2 und öffentlicher Verkehrsfläche)
 - E2: Pflanzung einer Strauchhecke (in SO1, SO2 und öffentlicher Verkehrsfläche)
- Überwachungsmaßnahmen wie in dem mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Umweltbericht beschrieben (Terra Urbana, März 2025, Kapitel 10):
 - Monitoring Kompensationsmaßnahmen: Durch die Stadt Königs Wusterhausen erfolgt eine regelmäßige Kontrolle (Monitoring) der Umsetzung, Pflege und Entwicklung sowohl der im Bebauungsplan vorgeschriebenen als auch der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Kompensationsmaßnahmen.
 - Ökologische Baubegleitung: Während der Bauphase erfolgt eine ökologische Baubegleitung zur Überwachung der mit dem Umweltbericht vorgeschriebenen bzw. mit dem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.
 - Bei Nicht-Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen erfolgt eine Durchführung auf Kosten des Vorhabenträgers. Zur Durchführung der

Überwachungsmaßnahmen (Monitoring, Ökologische Baubegleitung) wird der Stadt Königs Wusterhausen ein grundbuchlich gesichertes Betretungsrecht eingeräumt.

sowie Vorgaben und Empfehlungen aus der Verkehrstechnischen Untersuchung (Auszug; weitere Erläuterungen siehe Kapitel 19.3) wie in der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- **Stellplätze (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.2):** Für einen normalen Stellplatz (ohne seitliche Begrenzung, senkrecht zur Fahrgasse) ist eine Breite von mindestens 2,65 Metern vorzusehen.

Stellplätze mit anliegenden bzw. aufsteigenden Bauwerken sind in einer lichten Breite von mindestens 3,00 Metern vorzusehen, um das Ein- und Aussteigen und insbesondere die Zugänglichkeit (zwischen Fahrzeug und Fahrzeug) zu gewährleisten.

Die lichte Aufstelllänge sollte 5,20 Meter (mindestens 5,00 Meter) betragen.

Die zugehörige Fahrgasse sollte eine Breite von mindestens 6,00 Metern aufweisen.

Die (Mindest-)Stellplatzbreite soll nicht nur das Ein- und Aussteigen und das Abstellen des Fahrzeuges, sondern auch - im Zusammenhang mit der anliegenden Fahrgasse - das Ein- und Ausparken sowie die Zugänglichkeit zum Fahrzeug gewährleisten.

- **Sichtfelder (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.1 und 4.4.2):** Im Anschlussbereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 & SO2 an die untergeordnete Karl-Marx-Straße sind zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen des ein- und ausfahrenden Verkehrs auf den querenden Geh- und Radverkehr jeweils 20 Meter zu beiden Seiten im Bereich des Anschlusses bzw. der Gehwegsüberfahrt frei von aufsteigenden Objekten (zum Beispiel: Werbeschilder, Mauer, Grünbewuchs) zu halten.

Gleiches gilt auch für eine Durchwegung der Stellplatzanlagen. Stellplätze sollten an möglichen Querungsstellen abgerückt werden oder die Querung vorgezogen werden, um Fußgänger:innen frühzeitig zu erkennen.

Für die Abmessungen der freizuhaltenden Sichtfelder siehe Hoffmann-Leichter, März 2025, Anlage Kapitel 5.

- **Stellplatznachweis Minderungsfaktor (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.2):** Bei den Orientierungswerten der Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen sind die Verbundeffekte im Einkauf zu berücksichtigen, mit dem die Kunden bei dem Besuch eines Einzelhandelsbetriebes auch den Besuch eines weiteren am Standort ansässigen Einzelhandelsbetriebes verbinden. Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung wird ein Abminderungsfaktor von bis zu 30% empfohlen.
- **Wirtschaftsverkehr (Schwerverkehr) (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.3):** Für den seitlichen Bewegungs- und Sicherheitsraum am Fahrzeug sind mindestens 0,50 Meter einzuhalten. Für Rückwärts- bzw. Wendemanöver ist ein größerer seitlicher Abstand von mindestens 0,75 Metern empfohlen.

Der seitliche Bewegungs- und Sicherheitsraum kann in Einzelfällen temporär unterschritten werden.

Aufsteigende Objekte neben den Fahrwegen sollten aber im Regelfall einen lichten Abstand von 0,50 Metern haben.

In allen Bereichen, die mit Schwerfahrzeugen befahren werden, ist eine lichte Höhe von mindestens 4,50 Metern im Fahrbahn- und Aufstellbereich zu gewährleisten. Je nach Art der Hubbewegung beim Be- und Entladen kann sogar ein höheres Maß für die lichte Höhe notwendig werden.

Zusätzlich zur reinen Fahrzeugfläche ist ein oberer Bewegungs- und Sicherheitsraum von 0,50 Metern hinzuzurechnen. Eine Reduzierung auf den Sicherheitsraum (0,30 Meter) ist im Einzelfall möglich. Damit ergibt sich eine lichte Höhe von 4,30 Metern.

Im Anschlussbereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 & SO2 an die öffentliche Verkehrsfläche der untergeordneten Karl-Marx-Straße erfolgt der Begegnungsfall Lkw vs. Pkw ggf. mithilfe des kooperativen Verhaltens (Verzicht auf eigener Vorfahrt, Verständigen auf Sicht, ggf. zusätzliches Rangiermanöver). Dieser Umstand ist unter Berücksichtigung der untergeordneten Funktion der Straße, der geringen Geschwindigkeit beim Ein- und Ausfahren und der geringen Interaktionswahrscheinlichkeit zulässig und im Allgemeinen bekannt und akzeptiert.

- Fuß- und Radverkehr (Hoffmann-Leichter, März 2025, Kapitel 4.4.1): Grundsätzlich gilt, dass die Verkehrssituation auf dem Grundstück bzw. auf den Stellplatzanlagen die gleichberechtigte Funktion des Fuß- und Radverkehrs gegenüber dem Kfz-Verkehr verdeutlichen sollte. In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen an die Wahrnehmung, die Orientierung, die Wahrung der Sichtbeziehungen sowie an die Begehrbarkeit zu berücksichtigen.

Im unmittelbaren Anschlussbereich vom Grundstück bzw. von der Stellplatzanlage an die öffentliche Straße sind zu beiden Gehflächen empfohlen. Die (Um-)Gestaltung der bestehenden Ein- und Ausfahrten als Gehwegsüberfahrt ist zu prüfen.

Aufgrund der Größe der beabsichtigten Stellplatzanlagen ist eine weitere Anbindung bzw. „mittige“ Durchwegung der Anlagen und damit mindestens ein zusätzlicher Anschluss an die übergeordnete Karl-Marx-Straße empfohlen. Dieser Umstand kann die Wegstrecken für den Fuß- und Radverkehr reduzieren und trägt zur Erschließungsqualität bei. Dabei sollte die lichte Gehbahnbreite mindestens 2,00 Meter betragen (Bemessungsfall: Rohlstuhlnutzer:in mit Begleitperson). Entsprechende beidseitige Bewegungszuschläge (meist: 0,5 Meter) neben Stellplätzen sind zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abstellanlagen die Anschließmöglichkeit (zumindest des Fahrradrahmens) sowie die Zugänglichkeit (für das Ein- und Ausparken, An- und Abschließen sowie für das Beladen) zu gewährleisten sind.

Bei der Anordnung / Verortung der Anlagen ist der erforderliche zusätzliche Flächenbedarf für das Abstellen von Sonderfahrrädern (z. B. Lastenräder, Fahrräder mit

Anhängern) zu berücksichtigen. Es wird vorgeschlagen, dass rund 5% der Abstellkapazitäten für Sonderfahräder vorgehalten werden.

sowie Vorgaben und Empfehlungen aus dem Regenwasserbeseitigungskonzept wie in der mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hafenhorst“ zuletzt ausgelegten Fassung beschrieben:

- Versickerungsmulden SO1 und SO2: Ausbildung der mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept im SO1 und SO2 vorgesehenen Versickerungsmulden mit einer 0,30 Meter bewachsenen Oberbodenschicht (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).
- Versickerungsbecken SO1 und SO2: Ausbildung der mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept im SO1 und SO2 vorgesehenen Versickerungsbecken mit einer 0,30 Meter bewachsenen Oberbodenschicht (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).
- Versickerungsrigole SO2: Ausbildung der mit dem Regenwasserbeseitigungskonzept im SO2 vorgesehenen Kunststoffrigole mit Reinigungsschächten. Empfehlung Regenwasserbeseitigungskonzept: Sedimentationsschächte Sedipoint der Firma FRÄNKISCHE (BEV, März 2025, Kapitel 5.3).
- Versickerungsmulden SO1 Rückstaufläche Mulden 1.1 bis 1.3: Herstellung der Stellplatzanlage zum oberirdischen Aufstau (BEV, März 2025, Kapitel 5.4.1).
- Versickerungsmulde SO2 Rückstaufläche Mulde 2.2: Herstellung der angrenzenden Verkehrsflächen der geplanten Stellplatzanlage zum oberirdischen Aufstau von ca. 0,01 Metern (BEV, März 2025, Kapitel 5.4.2).
- Versickerungsrigole SO2 Rückstaufläche: Herstellung der anschließenden privaten Grünfläche zum oberirdischen Aufstau in Verbindung mit ihrer leichten Ausmuldung um ca. 0,15 Meter (BEV, März 2025, Kapitel 5.4.2).
- Beseitigung anthropogene Aufschüttungen: Der Geltungsbereich zählt als altlastenverdächtige Fläche bzw. als Altstandort gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG3 unter der Reg.-Nr. 0329610310 und der ortsüblichen Bezeichnung „Kohlelagerplatz Niederlehme (ehemalige Staatsreserve)“. Eine Versickerung durch die anthropogenen Aufschüttungen zur Nivellierung des seinerzeitigen Betriebsgeländes ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und DWA-A 138-1 nicht zulässig und sind im Bereich der Versickerungsanlagen zu entfernen, um Verunreinigungen des Grundwassers zu verhindern (BEV, März 2025, Kapitel 2.3.1).

Erstellung eines Fachgutachtens für die Beseitigung und zum weiteren Umgang mit den Altlasten (BEV, März 2025, Kapitel 2.3.1).

- Grundstückseigentümer: Die Versickerungsanlagen gemäß Regenwasserbeseitigungskonzept werden im Sonstigen Sondergebiet SO1 und SO2 durch den Vorhabenträger als Grundstückseigentümer umgesetzt (§ 54 Absatz 4 Satz 3 BbgWG; siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5).

Hinweis ohne Normencharakter: Auf dem Plandokument erfolgt ein „Hinweis ohne Normencharakter“ für das Baugenehmigungsverfahren: Für die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes „Gemeinde Niederlehme Teil 2 – Teilbereich „Hafenhorst“ in Verbindung mit der 4. Änderung Bebauungsplan „Hafenhorst“ wurde ein ihr zugehöriger städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Vorhabenträger geschlossen (siehe Kapitel 8.2).

30. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

30.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (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 S. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I. / 17, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I. / 12), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 Nr. 17).

VI. ANHANG

31. PLANUNGSKONZEPT (KEINTZEL ARCHITEKTEN, MAI 2025)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

32. PLANVORHABEN 3D-ANSICHTEN (KEINTZEL ARCHITEKTEN, MAI 2025)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

33. PLANVORHABEN SCHNITTE (KEINTZEL ARCHITEKTEN, DEZEMBER 2024)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

34. VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN (CONSILIUM GMBH, AUGUST 2025)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

36. UMWELTBERICHT (TERRA URBANA, MÄRZ 2025)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

37. ARTENSCHUTZGUTACHTEN (TERRA URBANA, MÄRZ 2025)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

38. VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (HOFFMANN-LEICHTER, MÄRZ 2025)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.

39. REGENWASSERBESEITIGUNGSKONZEPT (BEV, MÄRZ 2025)

Liegt als separate Datei / separates Dokument bei.