

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde**Aufstellung des Bebauungsplanes 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“****Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB****Anschreiben: 05. November 2019, Fristende: 11. Dezember 2019**

Inhalt der Stellungnahmen	Abwägung (inhaltliche Auseinandersetzung)	Abwägungs- vorschlag
01 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung		keine STN
02 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft		keine STN
03 Ministerium für Wirtschaft und Energie		11.11.2019 (PE: 13.11.2019)
Nach fachlicher Prüfung der von Ihnen im Internet eingestellten Verfahrensunterlagen werden seitens des Ministeriums für Wirtschaft und Energie keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
04 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum		07.11.2019 (PE: 07.11.2019)
Zu o.g. Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 9.4.2019 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Aspekte, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 9.4.2019 weiterhin Gültigkeit. <u>Stellungnahme vom 09.04.2019:</u> Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Die vorgetragenen Belange sind im Rahmen des Bauge-	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis

2

LBV).	de Berlin-Brandenburg liegt vor. Danach bestehen keine Bedenken.	genommen.
Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	5. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	5. Wird zur Kenntnis genommen.

08 Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	keine STN
---	-----------

09 Landesamt für Umwelt	06.12.2019 (PE: 10.12.2019)	
Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
09a Fachbereich Immissionsschutz		
<u>1. Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes mit Drogeriemarkt. Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet (SO) gem. § 11		

Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es werden zusätzliche Stellplätze für den Einzelhandel und die Mitarbeiter des Krankenhauses geplant.

Anlagen für den Einzelhandel werden nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) gleichgestellt. Der B-Plan liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Schützenstraße.

Das Plangebiet grenzt an schutzwürdige Nutzungen an. Dreiseitig wird das Plangebiet von Wohnnutzung begrenzt. Im Norden schließt sich das Gelände des Krankenhauses an.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 08.05.2019 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die aktuellen Planungsunterlagen wurden im Vergleich zu der vorangegangenen Beteiligung (Stand der Planungsunterlagen: 03/2019) um eine Planzeichnung ergänzt. Ebenfalls wurden die Begründung und das schalltechnische Gutachten überarbeitet.

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

2. Stellungnahme

Schallgutachten

Für das Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ erstellt. Das Gutachten wurde um die Hinweise der frühzeitigen Beteiligung ergänzt. Entsprechend den Hinweisen des LfU wurden in der Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung die geplanten 50 Mitarbeiter-Stellplätze für das angrenzende Krankenhaus berücksichtigt. Im Ergebnis der

Berechnungen wurden unter Berücksichtigung einer zusätzlichen 24-Stunden Nutzung der Mitarbeiterstellplätze des Krankenhauses- auch an Sonn- und Feiertagen, und mit Hinblick auf die bereits für den Lidl-Markt ausgewiesenen Schallschutzmaßnahmen, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten (IO) festgestellt.

Die Berechnungsergebnisse des Schallgutachtens werden in der B-Plan-Begründung ausführlich dargestellt. Das Gutachten ist fachlich korrekt und nachvollziehbar. An den westlichen Wohngebäuden wird eine Überschreitung des Tag-IRW für allgemeine Wohngebiete von 1 dB (A) bzw. 2 dB (A) ohne die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Zur Minderung der Immissionen werden die Textlichen Festsetzungen (TF) Nr. 5.1-5.3 ausgewiesen. Mittels des Gutachtens wurde nachgewiesen, dass mit den gewählten Minderungsmaßnahmen die Einhaltung der IRW gewährleistet wird. Ebenso wird die textliche Festsetzung der bestehenden Lärmschutzwand am Wohngrundstück Schützenstraße 46a befürwortet. Mit den ergänzten Planunterlagen wurden die gegebenen Hinweise zum Schallschutz vollständig umgesetzt.

3. Fazit

Die Hinweise der frühzeitigen Beteiligung wurden umgesetzt. Die Umsetzung der TF 5.1- 5.3 gewährleistet nachweislich die Einhaltung der IRW der TA Lärm an den Immissionsorten. Es erfolgt keine Verschlechterung der Immissionssituation (Planungsgrundsatz: Verschlechterungsverbot). Potentielle Immissionskonflikte können durch die gewählten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gelöst werden. Der Planung wird zugestimmt.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

2. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Das Schallschutzgutachten ist nach Einschätzung der Fachbehörde fachlich korrekt und nachvollziehbar. Die textlichen Festsetzungen gewährleisten eine normgerechte Umsetzung.

2. Wird zur Kenntnis genommen.

09b Fachbereich Wasserwirtschaft		
Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 08.05.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Stellungnahme vom 08.05.2019: „keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung“. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
10 Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen 26.11.2019 (PE: 28.11.2019)		
Keine Einwände oder Hinweise.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
11 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg 04.12.2019 (PE: 06.12.2019)		
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. <u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294) <u>Bindungswirkung</u> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermit-	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

teln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. <u>Hinweise</u> Die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.		
---	--	--

12	Landesbetrieb Straßenwesen Region Süd Dienststätte Wünsdorf	keine STN
----	---	-----------

13	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Baruth	10.12.2019 (PE: 10.12.2019)
Die B-Planfläche wurde am 15.11.2019 in Augenschein genommen. Es sind derzeit keine waldrechtlichen Belange betroffen. <u>Hinweis:</u> Die Feststellung der Waldeigenschaft bildet den rechtlichen Status des betroffenen Grundstücksteils zum Zeitpunkt der forstbehördlichen Feststellung ab. Die Waldeigenschaft kann sich zum Beispiel aufgrund natürlicher Prozesse (Sukzession) verändern.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

14	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	06.12.2019 (PE: 10.12.2019)
<u>1. Formale Hinweise</u> Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Flämin. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Auf Grund des § 2c Abs. 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festsetzungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Erreichung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkung des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuches herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. <u>2. Regionalplanerische Belange</u> Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche Festsetzungen treffen - zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, - zum vorbeugenden Hochwasserschutz, - zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, - zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe - zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und - zum Freiraum. Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf www.havelland-flaeming.de.	2. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	2. Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---------------------------------------

15 Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Fristverlängerung bis zum 20.12.2019)		16.12.2019 (PE: 18.12.2019)
Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf (Stand: 27.08.2019) des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Der Geltungsbereich befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

16 Landkreis Teltow-Fläming (Fristverlängerung bis zum 06.01.2020)		03.01.2020 (PE: 06.01.2020)
16a Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung		
Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor: 1. Schreiben der Stadt Luckenwalde; Markt 10, 14943 Luckenwalde vom 01.11.2019, eingegangen am 06.11.2019, als Download über die Internetseite der Stadt Luckenwalde 2. Entwurf des Bebauungsplanes (BP) Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde, Bearbeitungsstand: Juli 2018 3. Begründung zum BP Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde, Bearbeitungsstand: 27.08.2019 4. Anhang I zur Begründung: Einzelhandels- und Zentren-		

konzept für die Stadt Luckenwalde, erstellt von der BBE Handelsberatung GmbH in Leipzig, Stand: November 2010 5. Anhang II zur Begründung: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsanlage Schützenstraße-West in der Stadt Luckenwalde, erstellt von der BBE Handelsberatung Leipzig, Stand: 29.03.2019 6. Anhang III zur Begründung: Verkehrstechnische Untersuchung der Merkel Ingenieur Consult für Lidl Luckenwalde vom November 2018 7. Anhang IV zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH in Berlin für den Neubau eines Lidl Discountmarktes in der Schützenstraße 46 in Luckenwalde, Stand: 22.01.2019 8. Anhang V zur Begründung: Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH in Berlin für den Neubau eines Lidl Discountmarktes in der Schützenstraße 46 in Luckenwalde (50 Mitarbeiter-Stellplätze für KMG Klinikum), Stand: 07.08.2019 9. Anhang VI zur Begründung: Kurzbericht des Büros für Wasserwirtschaft + Tiefbau Potsdam zur Bewertung und Bemessung einer Grundstücksentwässerung mit Zeichnung, Stand: 12.08.2019 10. Anhang VII zur Begründung: Lageplan des Lidl-Marktes in Luckenwalde mit Grundriss vom Büro Architekten 61 Heilbronn, Stand: 27.08.2019 11. Anhang VIII zur Begründung: überschlägige Umweltprüfung gem. § 13 / 13 a BauGB zum BP Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde vom Büro Hackenberg Berlin, Stand: 22.08.2019 12. per E-Mail am 02.12.2019 Auswertung der Stellungnahmen der Fachbehörden des Landkreises Teltow-Fläming aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff-		
---	--	--

fentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in Papierform: Nr. 2 (2 x im Format A 3), Nr. 3 (1 x) 1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendung(en): Keine b) Rechtsgrundlage(n): Keine c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): Keine 2. Weiter gehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: Keine Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Für das weitere Planverfahren wird seitens des SG Kreisentwicklung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung um Beachtung nachfolgender Anregungen und Hinweise gebeten: <u>Verfahren</u> Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB als Planungsinstrument ist zunächst zu prüfen, ob es sich bei dem Bebauungsplan, der hier aufgestellt werden soll, um ein Vorhaben/eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Diesbezüglich bestehen hinsichtlich der dafür erforderlichen Prüfkriterien keine Bedenken. Darüber hinaus ist berücksichtigungsrelevant, dass ein Be-	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 3. Planvorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzuordnen. Es ist keine Abwägung erforderlich. 4. Eine UVP-Pflicht nach dem UVPG besteht für das Plan-	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Wird zur
--	--	--

bauungsplan nach § 13 a im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen liegt. Die zulässige Grundfläche beträgt vorliegend weniger als 2 ha (die Größe des Plangebietes wird mit 1,56 ha angegeben). Demnach käme hier grundsätzlich § 13a Abs. 1, S. 2 Nr. 1 BauGB zur Anwendung.

Hinzuweisen ist nach § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB jedoch darauf, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Hierzu sind die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB zu § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 maßgeblich, wonach die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen sind.

Der Begründung zufolge ist eine Verkaufsfläche von 2.480 m² vorgesehen (1.680 m² Verkaufsfläche für den Lidl-Markt, zzgl. 800 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriefachmarkt).

Gemäß der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 S. 1 UVPG ist nach Ziff. 18.8 i.V. mit Ziff. 18.6 für die Planung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich festzustellen, ob es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Unter Berücksichtigung von § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO (Regelvermutung zu den Auswirkungen) käme vom Grundsatz Ziff. 18.6.2 zur Anwendung. Diese stellt jedoch, wie alle unter den Ziffern 18.1 bis 18.7 des Anlage 1 gelisteten Bauvorhaben neben den jeweiligen vorhabenbezogenen Voraussetzungen auf den Außenbereich ab. Der als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Aufstellung befindliche BP Nr. 44/2019 liegt jedoch nicht im Außenbereich.

Insoweit ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit vorliegend Nr. 18.8 der Anlage 1 einschlägig. Im Ergebnis ist als Voraussetzung für die Anwendbarkeit von § 13a BauGB daher

vorhaben nicht.

Die dargelegte Prüfung wird in der Begründung klarstellend redaktionell ergänzt.

Kenntnis
genommen;
redaktionelle
Klarstellung.

eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen. Eine UVP-Pflicht nach dem UVPG besteht indes nicht.

Insoweit sind die Darlegungen zur Umweltprüfung auf der S. 48 der Begründung entsprechend anzupassen.

Seitens des Büros Hackenberg wurde bereits eine überschlägige Umweltprüfung durchgeführt. Ob diese die durchzuführende Vorprüfung des Einzelfalls in angemessener Art und Weise berücksichtigen kann, obliegt der abschließenden Beurteilung der zuständigen Fachbehörde(n) des Umweltamtes.

Begründung:

Unter Punkt 1.1 auf der S. 6 wird zum Anlass und zur Erforderlichkeit der Planaufstellung ausgeführt. Wenngleich unter Punkt IV. – Verfahren – (Kapitel 19.1) erläutert wird, dass der Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. 44/2019 am 05.03.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde gefasst wurde, wird empfohlen dies auch unter Punkt 1.1 mit in die Begründung aufzunehmen, da der Aufstellungsbeschluss die Grundlage der Planaufstellung bildet. Auch dass die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgte, sollte mit einem Verweis auf die dem Verfahren nach § 13a BauGB zugrunde liegenden Beweggründe (Kapitel 19) mit benannt werden.

Im Übrigen wird im Zuge dessen empfohlen, die Nummerierungen der Überschriften auf den Seiten 59 und 65 anzupassen. Beide beginnen mit IV. Gleiches gilt für das Inhaltsverzeichnis.

Auf der S. 7 erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem zwischenzeitlich rechtskräftig unwirksamen Regionalplan Havel-

5. Die untere Naturschutzbehörde sowie das Landesumweltamt haben auf Grundlage der überschlägigen Umweltprüfung (Büro Hackenberg, August 2019) keinerlei Bedenken gegen das Planvorhaben geäußert.

In der Zusammenschau ergibt sich auch aus der Vorprüfung des Einzelfalls keine UVP-Pflicht.

Die vorstehende Ausführung wird in der Begründung klarstellend redaktionell ergänzt.

6. Die Begründung wird klarstellend redaktionell ergänzt.

7. Die Begründung wird klarstellend redaktionell ergänzt.

8. Die Begründung wird klarstellend redaktionell ergänzt.

5. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung.

6. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung.

7. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung.

8. Wird zur Kenntnis

land-Fläming 2020. Diese ist mangels Relevanz entbehrlich. Hingewiesen wird jedoch darauf, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen hat. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28. Danach soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 textliche und zeichnerische Festlegungen u. a. zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung beinhalten. Ein verfestigtes Planungskonzept liegt dagegen noch nicht vor.

Bezüglich der Planungsbindungen an den am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) erfolgt im vorgelegten B-Planentwurf eine detaillierte Auseinandersetzung mit den sich daraus ergebenden raumordnerischen Maßgaben. Anhaltspunkte für diesbezüglich notwendige Korrekturen sind nicht erkennbar.

Die auf der Seite 13 nach § 8 Abs. 2 BauGB als Fazit hergeleitete Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan ist im Hinblick auf die auf der Seite 12 nach § 13 Abs. 2, S. 2 BauGB beschriebene Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung in dieser Form fehlerhaft und sollte gestrichen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan, mit dem zwei Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt werden sollen, wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. November 2001, zuletzt geändert durch Beschluss vom 30.06.2009 und bekannt gemacht am 04. Mai 2010, das Plangebiet, wie richtig dargelegt, zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche darstellt und entlang der Schützenstraße eine gemischte Baufläche ausweist, werden dessen entgegenstehende Darstellungen mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans obsolet.

9. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

10. Die Begründung wird klarstellend redaktionell ergänzt.

genommen;
redaktionelle
Klarstellung.

9. Wird zur
Kenntnis
genommen.

10. Wird zur
Kenntnis
genommen;
redaktionelle
Klarstellung.

In der Folge kann der Flächennutzungsplan dann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Bebauungsplaninhalte nachträglich berichtigt werden. Dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird also erst nach der Berichtigung entsprochen.

Im Hinblick auf das Vorgenannte sollte auch die Darlegung zur beschriebenen Vereinbarkeit des geplanten kleinflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der „Mischbauflächendarstellung“ überdacht werden. Dieser liegt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche und eben nicht als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Zudem geht es hierbei nicht um die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem Mischgebiet und deren Vereinbarkeit mit einer Mischbauflächendarstellung.

Auf der Seite 15 wird auf die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom Dezember 2018 Bezug genommen. Auch auf der S. 30 im 2. Absatz u. S. 33 im 1. Absatz erfolgen gleiche ergänzende Hinweise. Den Planunterlagen ist eine Auswirkungsanalyse mit Bearbeitungsstand vom 29.03.2019 beigelegt. Insoweit sollte die Begründung dahingehend korrigiert werden. Ggf. sind diesbezüglich auch textliche Darlegungen anzupassen. Beispielsweise wird auf der S. 15 auf die „Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B)“ und desgleichen die im „2. Entwurf des vorliegenden Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR)“ abgestellt (korrekte Darlegungen s. S. 7 der Begründung).

Textliche Festsetzungen/Planzeichnung

Die Notwendigkeit der mit textlicher Festsetzung 2.1 geregelten Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 sollte nochmalig geprüft werden. Soweit diese tatsächlich besteht, wäre das städtebauliche Erfordernis dafür detaillierter, als auf S. 35 der Begründung erfolgt, darzu-

11. Die Begründung wird klarstellend redaktionell ergänzt.

12. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist entbehrlich und wird mit der Satzungsfassung gestrichen. Vorgesehen wird künftig eine Regelung der GRZ für das Gesamtgrundstück. Das Planvorhaben ist bei einer GRZ über das gesamte Grundstück im Rahmen der ursprünglich gewollten Versiegelung von maximal 0,8 realisierungsfähig. Der Vorhaben-

11. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung.

12. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung.

legen. Es mangelt an Gründen, wonach die Einhaltung der Grenze von 0,8 zu einer Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde (s. § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO). Dass die verbleibenden Flächen in angemessenem Umfang begrünt werden, schlägt als Begründung nicht durch, da bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, kein Ausgleichserfordernis besteht.

Die textliche Festsetzung 4.1 führt zu einer weiteren zusätzlichen Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, die, soweit erkennbar, nicht durch in der textlichen Festsetzung 2.1 ermöglichte Überschreitung gedeckt ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 ist hinsichtlich der beabsichtigten „Teileinhausung“ unbestimmt und insoweit überarbeitungsbedürftig. Aus der Begründung auf der S. 59 ergibt sich nicht, wie die Umsetzung dieser Festsetzung erfolgen soll.

Vorsorglich ergeht hier der Hinweis, dass Festsetzungen nach Abs. 1 Nr. 24, wie alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB des bodenrechtlichen Bezugs bedürfen.

träger hat im Rahmen der Auslegung eine GRZ von 0,8 über das gesamte Grundstück angeregt und sich mit dem Wegfall der möglichen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 einverstanden erklärt (siehe Stellungnahme Öffentlichkeitsbeteiligung Nr. 2).

Die textliche Festsetzung wurde seinerzeit erforderlich, da für beide Sondergebiete eine eigenständige GRZ von 0,8 festgelegt wurde und mit dem engen Zuschnitt des SO2 eine Realisierung der Stellplatzanlage und Zufahrten im Rahmen einer GRZ von 0,8 nicht möglich gewesen wäre.

Mit der Streichung der textlichen Festsetzung sind keine Änderungen der Planungsziele verbunden. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

13. Für das Planvorhaben liegen mittlerweile eine konkretisierte Planung sowie eine Berechnung der daraus resultierenden GRZ vor. Danach wird die GRZ über das gesamte Grundstück von 0,8 nicht überschritten. Die textliche Festsetzung steht danach nicht im Widerspruch zur zeichnerischen Festsetzung der GRZ von 0,8.

14. Im Planbild wird die Fläche, in der die Teileinhausung realisiert werden soll, zeichnerisch mittels der Punkte E-H konkret verortet. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird analog um „...die Fläche zwischen den Punkten E-H...“ ergänzt.

Eine Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Die Festsetzung dient der Lärminderung zugunsten der umgebenden Nutzungen. Die Lage der Teileinhausung war bereits dem Vorhabenskonzept und der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, die beide als Anlage des Entwurfes beigelegt waren. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

15. Der bodenrechtliche Bezug des § 9 BauGB umfasst zunächst alle bodenrechtlich verbindlichen Regelungen der Grundstücksnutzungen. Diese umfassen gemäß § 9

13. Wird zur Kenntnis genommen.

14. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Ergänzung.

15. Wird zur Kenntnis genommen.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 sollen die Fahrgassen u. a. mit „fasenlosem“ Pflasterbelag ausgebildet werden. Auch hier liefert die Begründung keine Erklärung, was mit „fasenlos“ gemeint ist. Es wird empfohlen, ein Ausführungsbeispiel in die Festsetzung aufzunehmen (ggf. Betonpflastersteine, Ökopflaster o. Ä.).

BauGB die bauliche und sonstige Nutzung, ist also nicht allein auf Regelungen der baulichen Nutzung beschränkt, sondern umfasst auch die mit der Bebauung in Verbindung stehenden nicht baulichen Formen der Bodennutzung (BVerwG, Beschluss vom 02.11.1998 – 4 BN 49.98). Diese weisen dann einen bodenrechtlichen Bezug auf, wenn sie gemäß § 9 BauGB der Umsetzung städtebaulicher Gründe dienen. Diese werden mit den §§ 1 und 1a BauGB benannt. Davon kommt dem § 1 Abs. 5 BauGB (Aufgaben des Bebauungsplanes) eine besondere Bedeutung zu, der durch die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange präzisiert wird.

Die Erforderlichkeit der Teileinhausung ergibt sich aus dem Schallschutzgutachten als Maßnahme zur Abwehr von Immissionsbeeinträchtigungen der Umgebungsbebauung/-nutzung. Sie ist Bestandteil der umweltschützenden Anforderungen (§ 1 Abs. 5 BauGB) und insbesondere der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Vorkehrungen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Rechnung tragen, festsetzungsfähig. Die Teileinhausung dient diesem Zweck und es handelt sich um eine Vorkehrung, die an baulichen oder sonstigen Anlagen (Anlieferung) angebracht wird. Insoweit ist der bodenrechtliche Bezug hergestellt.

16. Ein fasenloser Pflasterbelag ist ein fugenreduzierter Pflaster-Belag ohne abgeschrägte Flächen an den Pflasterkanten, wie beispielsweise Beton-, Naturstein- oder auch Klinkerpflaster. Es werden ein enger Fugenschluss und damit eine ebene Oberfläche erzielt, was geräuschmindernd wirkt. Die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 5.2 wird und die vorstehende Erläuterung redaktionell ergänzt.

16. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Ergänzung.

Zum 30. Juni 2017 wurden mit dem Deutschen Haupthöhenetz (DHHN) 2016 in allen Landesvermessungsbehörden die neuen Höhen der Festpunkte als amtliche Höhen eingeführt. Die Bezeichnung der Höhen lautet danach "Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016".

Die Festsetzung 5.3 ist diesbezüglich entsprechend anzupassen.

Die textliche Festsetzung 6.1 ist nicht in Gänze nachvollziehbar. Der Begründung zufolge soll der Verlust von 12 Bäumen nach der Baumschutzsatzung des Landkreises Teltow-Fläming durch die Pflanzung von 24 Bäumen kompensiert werden. Weiter heißt es, dass der Entwurfsplan des Büros „Architekten 61“ die Pflanzung von 32 Bäumen vorsieht und der Eingriff dadurch mit 8 Bäumen mehr ausgeglichen wird, was im Hinblick auf die lokale Erwärmung begrüßt wird.

Die Festsetzung hingegen soll die Pflege und den Ersatz vorhandener Bäume regeln, stellt aber nicht auf die Pflanzung von Bäumen ab.

Auch die Anzahl der Bäume ergibt sich nicht aus der Festsetzung. Auf der S. 42 wird hierzu lediglich auf das Baugenehmi-

Von einer Aufnahme in der textlichen Festsetzung wird Abstand genommen. Dies ist nach Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Punkt I-29 nicht zwingend. Zudem können sich die rechtlichen Anforderungen an bautechnische Lösungen verändern oder sich die genannten Beispiele als ungeeignet oder andere bautechnische Lösungen als geeigneter erweisen.

Das Planungsziel, Rollgeräusche zu minimieren, wird in der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 5.2 sowie in der schalltechnischen Untersuchung (Anlage zur Begründung) bereits ausführlich dargelegt. Eine Änderung der Planungsziele ist mit der redaktionellen Klarstellung der Begründung nicht verbunden. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

17. Die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 5.3 wird dahingehend redaktionell ergänzt.

Eine Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

18. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 wird klarstellend ergänzt:

Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind die Bäume E1, E2 und E3 bei Abgang durch Bäume der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Wie in der Begründung und der überschlägigen Umweltprüfung dargelegt, war es die Zielstellung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1, neben der Pflege auch einen Ersatz für die nach Baumschutzverordnung geschützten und nicht für eine Fällung vorgesehenen Großbäume sicherzustellen. Hierfür wurde auf die Pflanzenliste 1 verwiesen, um ortsbildprägende Großbäume als Ersatz sicherzustellen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 soll nun dahingehend klarstellend formuliert werden, dass die konkreten Groß-

17. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Ergänzung.

18. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung.

gungsverfahren hingewiesen und mitgeteilt, dass sich erst im Zuge des Bauantragsverfahrens ergibt, wieviel Bäume konkret gefällt werden müssen und danach die genaue Anzahl ermittelt wird. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Kompensationsregelungen im Hinblick auf § 1 Abs. 7 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB abschließend auf der Ebene des B-Planes zu treffen sind und insoweit nicht in das nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren verschoben werden können. Soweit entsprechende Festsetzungen nicht möglich sind, können mit Verweis auf § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB dafür auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB in Betracht kommen.

Im Hinblick auf nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu treffende Regelungen in einem BP stellt sich immer die Frage nach der notwendigen Konkretisierung. Bei der Anforderung an die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung, ist zwar ein gewisser Abstraktionsgrad angemessen, die bloße Angabe des Maßnahmentyps, also Schutz, Pflege und/oder Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft reicht aber nicht aus. Wie bereits bei der textlichen Festsetzung 5.1 dargelegt, besteht bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB immer die Problematik des erforderlichen städtebaulichen (bodenrechtlichen) Bezugs, an dem es der Festsetzung 6.1 bisher mangelt.

Hingewiesen wird außerdem darauf, dass es im Falle der Festsetzung von Pflanzbindungen nach Nr. 25 keiner Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung bedarf, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt.

Allerdings kann es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sinnvoll sein, bei einer Erhaltungsbindung für ortsbildprägende Gehölzbestände eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung an gleicher Stelle für den Fall des Abgangs der Vegetation festzusetzen. Derartiges ist der Begründung momentan aber nicht zu entnehmen. Beschrieben wird lediglich der Schutz von 24 Bäumen durch die Baumschutzsatzung.

bäume (E1, E2 und E3) in der Festsetzung benannt werden, sowie die Qualität der mindestens anzupflanzenden Bäume festgesetzt wird. Für die erforderliche Qualität wird weiterhin auf die Pflanzenliste 1 (ortsbildprägende Großbäume) verwiesen.

An der Festsetzung der Pflanzenliste 1 wird festgehalten. Die BaumSchVO Teltow-Fläming regelt bezüglich der Ersatzpflanzungen lediglich, dass standortgerechte Baumarten anzupflanzen sind (§ 8 Nr. 2). Dies können auch nicht heimische Arten oder kleinkronige Arten sein, die allerdings die zu erhaltende ortsbildprägende Wirkung der bestehenden Großbäume nicht wiederherstellen würden. Diese ortsbildprägende Wirkung der bestehenden Großbäume ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch gewünscht und wird durch die Aufnahme der Pflanzenliste 1 in die textliche Festsetzung 6.1 sichergestellt.

Mit der klarstellenden Ergänzung der Festsetzung wird lediglich das in der Begründung bereits formulierte Planungsziel konkretisiert, wie es bereits im Entwurf und in der ihm zugrunde liegenden überschlägigen Umweltprüfung formuliert war. Die überschlägige Umweltprüfung und das Planungskonzept des Vorhabenträgers waren zudem bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung und konnten eingesehen werden.

Eine Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Der bodenrechtliche Bezug des § 9 BauGB umfasst zunächst alle bodenrechtlich verbindlichen Regelungen der Grundstücksnutzungen. Diese umfassen gemäß § 9 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung, ist also nicht allein auf Regelungen der baulichen Nutzung beschränkt, sondern umfasst auch die mit der Bebauung in Verbindung stehenden nicht baulichen Formen der Bodennutzung (BVerwG, Beschluss vom 02.11.1998 – 4 BN 49.98). Die-

Zudem werden die Arten der Pflanzenlisten lediglich empfohlen.

se weisen dann einen bodenrechtlichen Bezug auf, wenn sie gemäß § 9 BauGB der Umsetzung städtebaulicher Gründe dienen. Diese werden mit den §§ 1 und 1a BauGB benannt. Davon kommt dem § 1 Abs. 5 BauGB (Aufgaben des Bebauungsplanes) eine besondere Bedeutung zu, der durch die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange präzisiert wird.

Der bodenrechtliche Bezug ergibt sich aus den Ergebnissen der überschlägigen Umweltprüfung, mit der ein Ausgleich im vorgesehenen Umfang empfohlen wird (siehe auch Arbeitshilfe MIL, Punkt B20.1, Seite 1/8).

Der Ersatz ist Bestandteil der umweltschützenden Anforderungen (§ 1 Abs. 5 BauGB), der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und insbesondere des § 1a BauGB. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist die Erhaltung und der damit inkludierte Ersatz (Nachpflanzungspflicht) festsetzungsfähig. Die Festsetzung dient diesem Zweck. Insoweit ist der bodenrechtliche Bezug hergestellt.

19. Pflanzenlisten können als Festsetzung oder als Empfehlung aufgenommen werden (Punkt I – Arbeitspapier 1/01 Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Seite 4).

Die Pflanzenliste 1 wird mit textlicher Festsetzung 6.1 zwingend vorgeschrieben. Die BaumSchVO Teltow-Fläming regelt bezüglich der Ersatzpflanzungen lediglich, dass standortgerechte Baumarten anzupflanzen sind (§ 8 Nr. 2). Dies können auch nicht heimische Arten oder kleinkronige Arten sein, die allerdings die zu erhaltende ortsbildprägende Wirkung der bestehenden Großbäume nicht wiederherstellen würden. Diese ortsbildprägende Wirkung der bestehenden Großbäume ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch gewünscht und wird durch die Aufnahme der Pflanzenliste 1 in die textliche Festsetzung 6.1 sichergestellt.

19. Wird teilweise gefolgt; redaktionelle Klarstellung

Auch der textlichen Festsetzung 6.2 fehlt es an inhaltlicher Bestimmtheit. Es ist/sind keine Maßnahme(n) festgesetzt.

Für die Pflanzenlisten 2 und 3 wird in der Begründung (und überschlägigen Umweltprüfung) dargelegt, dass sie nicht abschließend sind und daher nur empfehlenden Charakter haben. Eine Festsetzung bedarf zudem aufgrund der damit verbundenen Nutzungsbeschränkung auf ausgewählte Arten immer einer städtebaulichen Begründung. Diese liegt für die Pflanzenlisten 2 und 3 nicht vor. Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht.

Dies wird klarstellend im Begründungstext unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6 redaktionell ergänzt.

Die Pflanzenlisten sind weiterhin in der Anlage geführt.

20. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 wird klarstellend ergänzt:

Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind mindestens 19 Bäume anzupflanzen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist danach an sich entbehrlich. Für die gemäß Baumschutzsatzung Teltow-Fläming unter Schutz stehenden Bäume ist ein Ausgleich für zu fällende Bäume allerdings zwingend. Wie in der Begründung und der überschlägigen Umweltprüfung dargelegt, werden mit dem Planungskonzept solche Bäume zur Fällung vorgesehen. Im Ergebnis sind 19 Bäume zum Ausgleich erforderlich.

Zielstellung der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 war es, diesen Ausgleich im Geltungsbereich dauerhaft sicherzustellen. Mit dem Planungskonzept wurden 33 Bäume vorgesehen, so dass der Ausgleich vollständig erfüllt (und gar überkompensiert) wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 soll nun dahingehend klarstellend formuliert werden, dass die konkrete Anzahl der für den Ausgleich mindestens anzupflanzenden Bäume festgesetzt wird.

20. Wird gefolgt.

Mittlerweile hat sich das Planungskonzept soweit konkretisiert, dass ein Fällantrag eingereicht wurde, der die maximal für die Fällung vorgesehene Baumanzahl zum Gegenstand hat.

Im Ergebnis werden statt der 12 unter Baumschutzverordnung stehenden Bäume nur noch 9 Bäume gefällt werden. Dementsprechend reduziert sich die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume auf 19.

Mit der klarstellenden Ergänzung der Festsetzung wird lediglich das in der Begründung bereits formulierte Planungsziel konkretisiert, wie es bereits im Entwurf und in der ihm zugrunde liegenden überschlägigen Umweltprüfung formuliert war. Die überschlägige Umweltprüfung und das Planungskonzept des Vorhabenträgers waren zudem bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung und konnten eingesehen werden.

Eine Änderung der Planungsziele ist hiermit nicht verbunden. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

Der bodenrechtliche Bezug des § 9 BauGB umfasst zunächst alle bodenrechtlich verbindlichen Regelungen der Grundstücksnutzungen. Diese umfassen gemäß § 9 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung, ist also nicht allein auf Regelungen der baulichen Nutzung beschränkt, sondern umfasst auch die mit der Bebauung in Verbindung stehenden nicht baulichen Formen der Bodennutzung (BVerwG, Beschluss vom 02.11.1998 – 4 BN 49.98). Dies weisen dann einen bodenrechtlichen Bezug auf, wenn sie gemäß § 9 BauGB der Umsetzung städtebaulicher Gründe dienen. Diese werden mit den §§ 1 und 1a BauGB benannt. Davon kommt dem § 1 Abs. 5 BauGB (Aufgaben des Bebauungsplanes) eine besondere Bedeutung zu, der durch die im § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange präzisiert wird.

Der bodenrechtliche Bezug ergibt sich aus den Ergebnis-

Im Ergebnis wird empfohlen, die Festsetzungen 6.1 und 6.2 hinsichtlich ihres beabsichtigten Regelungsgehaltes grundlegend zu überdenken und ggf. auf vertragliche Regelungen zurückzugreifen. Ungeachtet des Obengenannten sollte der Hinweis zu den Grünfestsetzungen 6.1 und 6.2 bezüglich der Verwendungsempfehlung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzenlisten im Falle von überarbeiteten Festsetzungen mit in die Festsetzung integriert werden (s. hierzu verschiedene Festsetzungsbeispiele aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL unter Pkt. B 25). Bezüglich der textlichen Festsetzung 6.3 wird empfohlen betreffs des wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus eine beispielhafte Aufzählung zu ergänzen (z. B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). In der textlichen Festsetzung 6.5 ist der letzte Satz entbehrlich	sen der überschlägigen Umweltprüfung, mit der ein Ausgleich im vorgesehenen Umfang empfohlen wird (siehe auch Arbeitshilfe MIL, Punkt B20.1, Seite 1/8). Der Ausgleich ist Bestandteil der umweltschützenden Anforderungen (§ 1 Abs. 5 BauGB), der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und insbesondere des § 1a BauGB. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist das Anpflanzen von Bäumen (sowie die Erhaltung von Bäumen) festsetzungsfähig. Die Festsetzung dient diesem Zweck. Insoweit ist der bodenrechtliche Bezug hergestellt. 21. Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 werden klarstellend ergänzt. 22. Zur Pflanzenliste siehe vorstehende Abwägung. 23. In der Begründung wird bereits dargelegt, dass ein Sickerpflaster (Abflussbeiwert 0,5) empfohlen wird. Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau inkludiert alle nicht gebundenen oder wassergebundenen Beläge. Zur Klarstellung wird die vorstehende Erläuterung in der Begründung redaktionell ergänzt. Von einer Aufnahme in der textlichen Festsetzung wird Abstand genommen. Dies ist nach Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL Punkt I-29 nicht zwingend. Zudem können sich die rechtlichen Anforderungen an bautechnische Lösungen verändern oder sich die genannten Beispiele als ungeeignet oder andere bautechnische Lösungen als geeigneter erweisen. 24. Der letzte Satz der textlichen Festsetzung („Die Begründung	21. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung 22. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung 23. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung 24. Wird zur
---	--	---

(keine zusätzliche Erhaltungsbindung und zusätzliche Festsetzung von Ersatz im Falle des Abgangs erforderlich). Der auf der Planunterlage verwendete Katastervermerk entspricht nicht dem Pkt. 4.4 der Planunterlagen VV. Es heißt nicht „einwandfrei“ sondern „eindeutig“. <u>Sonstiges</u> Die im Ergebnis der Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt wurden. <u>Seitens des Landkreises ergehen nachfolgende weitere Hinweise:</u> Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Alle digital vorliegenden Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden als pdf-Dokumente vorab per E-Mail übermittelt. Von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) und Unteren Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes (hier SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall), der Unteren Bauaufsichtsbehörde (hier: SG Technische Bauaufsicht), sowie vom Jugendamt (hier: SG Planung, Controlling, Finanzen) lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende	ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen“) wird gelöscht. Eine Regelung mit textlicher Festsetzung ist entbehrlich, da eine Pflanz-/Begrünungsbindung nicht mit ihrer erstmaligen Herstellung erlischt (BVerwG, Urteil vom 08.10.2014 – 4C 30.13). In der Begründung wird dieser Punkt klarstellend redaktionell ergänzt. 25. Der Katastervermerk wird dahingehend redaktionell ergänzt. 26. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 27. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung 25. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Ergänzung 26. Wird zur Kenntnis genommen. 27. Wird zur Kenntnis genommen.
---	--	---

Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.		
16b Untere Naturschutzbehörde		
Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 12.11.2019 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde: - Bebauungsplan / Lageplan, Stand 3/2019 <u>Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</u> A. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können. 1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in Abwägung nicht überwunden werden können: Keine 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen keine b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung keine 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen keine b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwa-	1. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch die UNB erneut geprüft und nicht eingefordert. Bedenken zum Umweltbericht liegen nicht vor. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 3. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Wird zur Kenntnis genommen.

chungssysteme naturschutzrechtlich keine 4. Weiter gehende Hinweise Keine B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Keine C. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <u>Artenschutz</u> Vorliegend sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu beachten, d. h. der Vorhabenträger hat im Zuge der Bauleitplanung zu prüfen, ob bei der Planumsetzung sichergestellt werden kann, dass für alle europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten die Schädigung- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden. Dies setzt eine fachgutachterliche Bestandserfassung und Betroffenheitsanalyse aller geschützten Arten voraus, die aufgrund der Biotopausprägung im BP-Gebiet zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall ist die Betroffenheitsanalyse unzureichend. Lediglich die Brutvögel und die Insekten werden benannt und auf Artgruppenniveau abgehandelt. Dies genügt auf Ebene der artenschutzrechtlichen Prüfung regelmäßig nicht. Hier sind artbezogene Relevanzprüfungen bzw. für die Brutvögel gildenbezogene Analysen notwendig. Die geplante Erweiterungsfläche stellt aufgrund ihrer derzeitigen Biotopausprägung für Reptilien (hier: Zauneidechse) und Brutvögel einen potenziellen Lebensraum dar. Hinsichtlich des	4. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 5. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 6. Belange des besonderen Artenschutzes sind nicht betroffen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	4. Wird zur Kenntnis genommen. 5. Wird zur Kenntnis genommen. 6. Wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

geplanten Gebäudeabrisses sind neben Gebäudebrütern auch Fledermäuse prüfrelevant.

Im Ergebnis einer Flächenbegehung durch die UNB im Dezember 2019 lässt sich festhalten, dass ein Konfliktpotenzial für Reptilien trotz geeigneter kleinflächiger Biotope ausgeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für Brutvögel (Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter), wenn eine Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode) festgelegt wird. Aufgrund der isolierten Lage, der Flächenhistorie und der fehlenden (Reptilien-) Versteck- und v. a. Überwinterungsstrukturen werden keine Kartierungen nachgefordert. Auf eine Einwendung kann deshalb in diesem Fall verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Abriss des Bestandsgebäudes seitens der UNB geprüft wird, ob Gebäudebrüter oder Fledermäuse einschließlich ihrer Lebensstätten betroffen sind. Diesbezüglich wird empfohlen, frühzeitig einen Termin mit dem zuständigen UNB-Mitarbeiter zu vereinbaren

II. Baumschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich Bäume, welche gem. § 1 BaumSchVO TF geschützt sind. Folgende Änderungen sind im B-Plan vorzunehmen:

1. Aus Sicht der UNB reichen die 3 Festsetzungen des vorhandenen Baumbestandes nicht aus. Die Bäume mit den Nummern 19, 20, 21, 28 und den Buchstaben E, F, G und H sind ebenfalls als Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen.

7. Die vorgetragenen Belange sind im Rahmen des Bauge-
nehmungsverfahrens zu berücksichtigen.

7. Wird zur
Kenntnis
genommen.

8. Die genannten Bäume sollen nach den Ausführungen der
Begründung des Bebauungsplanes mit dem Planvorhaben
erhalten werden. Diese sind zudem in der überschlägigen
Umweltprüfung dargelegt als zu erhaltender Bestand und
entsprechend in der Bewertung der Auswirkungen berück-
sichtigt worden.

Der Klarstellung halber werden diese Bäume mittels
zeichnerischer Festsetzung im Planbild durch eigenständi-
ges Symbol als zu erhaltender Baum festgesetzt. Durch
die Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen der
Planungsziele. Eine erneute Auslegung ist nicht erforder-
lich.

8. Wird zur
Kenntnis
genommen;
redaktionelle
Klarstellung

2. Der Kronentraufbereich der Bäume darf nicht überbaut werden. Die Zuwegungen und Parkplätze sind entsprechend anzuordnen (vergl. § 5 BaumSchVO TF). 3. Der Baum an der Zufahrt von der Schützenstraße, linke Seite, fehlt. Auch dieser ist im B-Plan festzusetzen. 4. Für die Abb. 2, S. 8 in der überschlägigen Umweltprüfung fehlt die Zeichenerklärung der Farben. 5. Im Festsetzungsteil des B-Planes fehlt der Verweis der erforderlichen Genehmigungspflicht zur Fällung von Bäumen im Geltungsbereich der BaumSchVO TF. 6. Die Pflanzliste ist ebenfalls nicht Bestandteil der textlichen Festsetzung.	9. Der vorgetragene Belang ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. 10. Der genannte Baum soll nach den Ausführungen der Begründung des Bebauungsplanes mit dem Planvorhaben erhalten werden. Er ist zudem in der überschlägigen Umweltprüfung dargelegt als zu erhaltender Bestand und entsprechend in der Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt worden. Der Klarstellung halber wird dieser Baum im Planbild durch eigenständiges Symbol als zu erhaltender Baum festgesetzt. Durch die Festsetzung ergeben sich keine Änderungen der Planungsziele. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich. 11. Wird klarstellend ergänzt. 12. Wird klarstellend ergänzt als Hinweis ohne Normcharakter. 13. Pflanzenlisten können als Festsetzung oder als Empfehlung aufgenommen werden (Punkt I – Arbeitspapier 1/01 Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Seite 4). Die Pflanzenliste 1 wird mit textlicher Festsetzung 6.1 zwingend vorgeschrieben. Die BaumSchVO Teltow-Fläming regelt bezüglich der Ersatzpflanzungen lediglich, dass standortgerechte Baumarten anzupflanzen sind (§ 8 Nr. 2). Dies können auch nicht heimische Arten oder kleinkronige Arten sein, die allerdings die zu erhaltende orts-	9. Wird zur Kenntnis genommen. 10. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung 11. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung 12. Wird zur Kenntnis genommen; redaktionelle Klarstellung 13. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung
--	--	---

Grundsätzlich sollte die Liste nur standortgerechte Gehölze enthalten, welche stadtklimafest, hitzebeständig (Aufheizung der Stellflächen) und Bienen freundlich sind.	bildprägende Wirkung der bestehenden Großbäume nicht wiederherstellen würden. Diese ortsbildprägende Wirkung der bestehenden Großbäume ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch gewünscht und wird durch die Aufnahme der Pflanzenliste 1 in die textliche Festsetzung 6.1 sichergestellt. Für die Pflanzlisten 2 und 3 wird in der Begründung (und überschlägigen Umweltprüfung) dargelegt, dass sie nicht abschließend sind und daher nur empfehlenden Charakter haben. Eine Festsetzung bedarf zudem aufgrund der damit verbundenen Nutzungsbeschränkung auf ausgewählte Arten immer einer städtebaulichen Begründung. Diese liegt für die Pflanzenlisten 2 und 3 nicht vor. Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt daher nicht. Dies wird klarstellend im Begründungstext unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6 redaktionell ergänzt. Die Pflanzenlisten sind weiterhin in der Anlage geführt. 14. Alle in den Pflanzenlisten genannten Gehölze sind heimisch, standortgerecht und überwiegend bienenfreundlich. Die Pflanzenlisten sind sowohl für Pflanzungen im Bereich befestigter Flächen als auch im Bereich unbefestigter Flächen gedacht. Daher sind auch die nicht explizit stadtklimafesten Arten <i>Acer pseudoplatanus</i> und <i>Tilia platyphyllos</i> in den Listen enthalten, zumal <i>Acer</i> und <i>Tilia</i> Bienennährgehölze sind. Die Arten <i>Fagus sylvatica</i> und <i>Quercus robur</i> werden in der Pflanzenliste geführt, da sie als Ersatz für den Ausfall festgesetzter ortsbildprägender Bäume vorgesehen sind. Im Ergebnis ist eine Überarbeitung der Pflanzenlisten nicht erforderlich.	14. Wird zur Kenntnis genommen.
16c Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall		

Es liegen folgende am 12.11.2019 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zugrunde: - Begründung BP, Stand 27.08.19 - Planzeichnung - Umweltprüfung - Grundstücksentwässerung (Zeichnung, Berechnung) usw. A. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Keine C. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes sofern die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden: <u>Hinweise</u> Die Niederschlagswasserableitung wurde beschrieben und Berechnungen einschl. Entwässerungsplan lagen anbei. Die Dächer werden als Gründächer ausgelegt. Das anfallende Niederschlagswasser wird entweder breitflächig in angrenzende Mulden oder gezielt gefasst und mittels Teilsickerrohre bzw. über ein Grundleitungssystem (auch zur Speicherung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen) in 2 große Mulden bzw. -becken eingeleitet und in das Grundwas-	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 3. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 4. Die Belange sind im Rahmen des dem B-Plan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

ser versickert. Hierbei handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 WHG. Die Dimensionierung der geplanten Anlagen wird erst, wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung beschrieben, im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die wasserrechtliche Erlaubnis geht dann als Sachentscheidung in die Baugenehmigung ein. Handlungsbedarf besteht zur Planung seitens des SG Wasser, Boden, Abfall nicht mehr. <u>Rechtsgrundlagen</u> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)		
16d Straßenverkehrsamt		
Nach erfolgter Prüfung, insbesondere der verkehrstechnischen Untersuchung ergeben sich aus der Sicht des Straßenverkehrsamtes zur vorliegenden Planung keine weiteren Hinweise. Für die Baumaßnahmen, insbesondere bei Anbindungen an bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen, ist durch das bauausführende Unternehmen eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle zu beantragen. Alle Verkehrszeichen und Markierungen bleiben einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Straßenverkehrsamtes vorbehalten. Es ist insoweit in die weitere Ausführungsplanung einzubeziehen.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Die Belange sind im Rahmen des dem B-Plan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.
16e Ordnungsamt / SG Ordnung und Sicherheit		
Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des SG Ordnung und Sicher-	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis

heit bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken. Herr Reichwehr von der Brandschutzdienststelle der Stadt Luckenwalde, hat mich darüber informiert, dass die Belange des Brandschutzes stadintern bearbeitet werden.		genommen.
16f Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur		
De Unterlagen zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lagen dem Landwirtschaftsamt zur Einsicht und zur Stellungnahme vor. Das Landwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming hat keine Bedenken zur beabsichtigten Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
16g Hauptamt / Infrastrukturmanagement		
Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbauhörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem o.g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
16h Gesundheitsamt / Hygiene und Umweltmedizin		
Der Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegen das Anschreiben der Stadt Luckenwalde vom 01.11.2019 sowie die elektronisch zur Verfügung gestellten Unterlagen, einschließlich Begründung – Entwurfstand: 27. August 2019 und Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 7. August 2019 und zu Grunde.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

<u>Stellungnahme</u> Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan (BP) Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde.		
16i Büro für Chancengleichheit und Integration / Behinderten- und Seniorenbeauftragte		
Menschen mit Behinderungen haben einen Anspruch auf eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Der Anspruch lässt sich herleiten aus Art. 3 Grundgesetz (GG), Art. 9 Abs. 2, Art. 20 UN-Behindertenrechtskonvention und § 5 Brandenburgisches Behindertengleichstellungsgesetz (BbgBGG). Die Kommunen sind verpflichtet die spezifischen Belange von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen und bestehende Diskriminierungen zu beseitigen (§ 5 Abs. 1 BbgBGG). Bei der Planung und Ausführung der Verkaufsfläche ist die DIN 18040-1 zu berücksichtigen. Nach § 50 BbgBO müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Bei der Planung, Ausführung und Ausstattung barrierefreier Verkehrsanlagen sind DIN 18040-3 und DIN 32984 zu berücksichtigen. Fußgängerflächen müssen barrierefrei nutzbar und so bemessen sein, dass für Verkehrsteilnehmende mit dem größten Flächenbedarf die gleichberechtigte Teilhabe gesichert ist. Das sind i.d.R. Menschen, die auf einen Rollstuhl, Gehhilfen oder Langstöcke (und auch Kinderwagen) angewiesen sind.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Die Belange sind im Rahmen des dem B-Plan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. 3. Die Belange sind im Rahmen des dem B-Plan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Wird zur Kenntnis genommen.
16j Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz		
Innerhalb der vorgesehenen Fläche für den Bebauungsplan sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Jedoch befinden sich in der näheren Umgebung Baudenkmale, wie die	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis

Villa Schützenstraße 9 und Schützenstraße 45, die gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes den gesetzlichen Schutzbestimmungen unterliegen. <u>Hinweise:</u> Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.	2. Die Belange sind im Rahmen des dem B-Plan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.
--	---	--

17 Polizeiinspektion Teltow-Fläming	keine STN
--	-----------

18 Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst	25.11.2019 (PE: 29.11.2019)		
Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.)	<table> <tr> <td data-bbox="999 1015 1827 1324"> 1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Die Belange sind in dem Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen. </td><td data-bbox="1827 1015 2092 1324"> 1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. </td></tr> </table>	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Die Belange sind in dem Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.
1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Die Belange sind in dem Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.		

19 Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH		15.11.2019 (PE: 15.11.2019)	
Von Seiten der Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH bestehen keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben „Lidl-Markt Schützenstr.“ Eine Versorgung mit Strom und Gas ist wie im Bestand aus der Schützenstr. als auch aus der Potsdamer Str. möglich.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.	
20 Nuthe Wasser und Abwasser GmbH		keine STN	
21 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband		20.11.2019 (PE: 25.11.2019)	
In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 01.11.2019 eingegangen beim Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) am 06.11.2019, teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ der Stadt Luckenwalde in der vorliegenden Form (Entwurf, Stand 27.08.2019) seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.	
22 Deutsche Telekom AG		keine STN	
23 Industrie- und Handelskammer Potsdam		21.11.2019 (PE: 22.11.2019) + 04.12.2019 (PE: 04.12.2019)	
Mail vom 04.12.2019: Leider muss ich zu dem Schluss kommen, dass sich unsere Sichtweise auch nach erneuter Prüfung nicht wesentlich geändert hat. Dies möchte ich Ihnen wie folgt begründen: <u>Zur Lidl-Planung:</u> Der Standort Schützenstraße ist gemäß Ihres weiterhin gültigen Einzelhandelskonzeptes als Nahversorgungslage eingeordnet: „Nahversorgungslagen [...] beschränken sich in Ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung, sie übernehmen	1. Bei denen in der Stellungnahme angegebenen Werten handelt es sich dagegen um bundesweite Durchschnittswerte, die in der Einzelfallbetrachtung großen Schwankungen unterliegen. So ergibt sich die reduzierte Flä-	1. Wird nicht gefolgt.	

echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten“.

In fußläufiger Entfernung zum Projektstandort leben nach unserer Berechnung etwa 750 Menschen bzw. 450 Haushalte – nach Berechnung der Gutachter 1.070 Einwohner. Diese geben laut Angaben des Gutachters 2.492 Euro pro Jahr für Lebensmittel und Drogeriewaren aus. Das ergibt in Summe 2,67 Mio. Euro an Kaufkraft (diese Einwohner werden aber kaum sämtliche Lebensmittel und Drogeriewaren am Vorhabenstandort ausgeben). Das Vorhaben selbst generiert (laut Angaben des Gutachters) einen jährlichen Umsatz von 10,05 Mio. Euro. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Flächenproduktivität von derzeit 5.700,- Euro pro Quadratmeter auf 3.850,- Euro pro Quadratmeter absinken wird. Da deutschlandweit die Lidl-Filialen im letzten Jahr durchschnittlich um 3,4 % größer geworden sind und sich die durchschnittliche Flächenproduktivität dabei nicht verändert hat, fehlt mir vonseiten des Gutachters eine stichhaltige Begründung für diese Annahme.

In jedem Fall verändert sich bei Realisierung der Planung die Funktion des Standortes Schützenstraße in erheblichem Ma-

chenproduktivität in Luckenwalde aus mehreren in der Auswirkungsanalyse dargelegten Aspekten:

- Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes bleibt gegenüber dem Bestand nahezu unverändert. Eine Erhöhung der Flächenproduktivität aufgrund zunehmender Kaufkraftbindung in einem erweiterten Einzugsgebiet bleibt damit aus (Auswirkungsanalyse Seite 38).
- Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient insbesondere der Anpassung an ein modernes Angebotskonzept mit einer großzügigeren Flächenaufteilung in der Warenpräsentation und mit kundenfreundlicheren Gangbreiten und hat nur bedingt eine Sortimentsausweitung zur Folge. Insbesondere für die Nachkassenzone und den Infothekenbereich ist eine großzügige Flächenaufteilung ohne Warenbestückung geplant. Diese Flächen stellen in Bezug auf die Umsatzleistung des Marktes „unproduktive“ Flächen dar, weshalb die Umsatzleistung nicht proportional zum Verkaufsflächenzuwachs steigt (Auswirkungsanalyse Seite 38).
- Die hohe Wettbewerbssituation an Lebensmittelmärkten in Luckenwalde setzt einen engen Rahmen für eine Steigerung der Umsatzleistung. Diese hohe Wettbewerbssituation ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in Luckenwalde mit Kaufland und Marktkauf gleich zwei SB-Warenhäuser vertreten sind. Gleichzeitig ist die Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte nahezu flächendeckend abgesichert (Einzelhandelskonzept).

Im Ergebnis erscheinen die angesetzten Flächenproduktivitäten plausibel. Eine Anpassung des BBE-Gutachtens ist nicht erforderlich.

2. Das in der Stellungnahme angeführte Einzugsgebiet stellt das Einzugsgebiet von Lebensmittelmarkt und Drogerie-

2. Wird nicht gefolgt; redak-

ße. Auf Seite 29 des BBE-Gutachtens wird deutlich, dass sich der Umsatz nicht aus der Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich generiert.

Sicherlich haben sich die Verkaufsflächenanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel nach oben entwickelt. Daher kann es nach unserer Einschätzung nur zwei Wege geben: Entweder die Lidl-Planungen passen sich an die Funktion des Standortes an. Dies würde eine Reduzierung der Verkaufsfläche bedeuten. Oder die Funktion des Standortes wird angepasst – dies am besten im Rahmen einer Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

markt gemeinsam dar. In der Auswirkungsanalyse wird dagegen deutlich unterschieden zwischen den Einzugsgebieten des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes.

Lebensmittelmarkt: Für den Lebensmittelmarkt orientiert sich die Abgrenzung des Einzugsgebietes ganz wesentlich an der bestehenden Wettbewerbssituation und umfasst die Kernzone sowie die Zonen 2.1 und 2.2. Eine Erweiterung des aktuellen Einzugsgebietes (in die Zone 2.3) schließen die Gutachter bereits aufgrund der Wettbewerbssituation aus (Auswirkungsanalyse, Seite 28). Im Ergebnis tritt – anders als in der Stellungnahme angenommen – keine erweiterte Versorgungsfunktion gegenüber der Bestandssituation ein.

Die Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes reicht bereits heute über die Nahversorgung hinaus und umfasst auch neben dem nördlichen Stadtgebiet auch die unmittelbar angrenzenden Ortsteile. Dies liegt darin begründet, dass im Umland nördlich des Stadtgebietes keine Lebensmittelmärkte vertreten und aufgrund der geringen Kaufkraft auch dauerhaft nicht zu erwarten sind.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche dient nicht der Ausweitung der Versorgungsfunktion. Vielmehr ist es das Ziel, den Nahversorgungsstandort als solchen dauerhaft zu sichern. Der aktuelle Lebensmittelmarkt wird den modernen Anforderungen der Kunden und des Betreibers nicht mehr gerecht. Ein langfristiger Weiterbetrieb in der heutigen Form wird seitens des Betreibers ausgeschlossen und würde dem zunehmenden Wettbewerb langfristig auch nicht standhalten.

Als Reaktion auf den steigenden Wettbewerb im stationären Handel und dem Onlinehandel modernisieren die Lebensmittelmärkte nicht nur in Luckenwalde, sondern bundesweit ihre Standorte mit erweiterten Verkaufsflächen

tionelle Klärstellung.

und modernen Betriebskonzepten. Die Schützenstraße stellt sich mit der Modernisierung des Marktes standardgemäß auf, so dass eine bevölkerungsnahe Versorgung für das nördliche Stadtgebiet und angrenzende Ortsteile/ Umlandgemeinden langfristig sichergestellt ist.

In der Zusammenschau ist daher auch für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine gleichlautende Einschätzung zu erwarten. Von einer Reduzierung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt wird daher Abstand genommen.

Drogeriefachmarkt: Die Erweiterung des Einzugsgebietes über das aktuelle Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes hinaus (in die Zone 2.3) begründet sich aus dem Drogeriefachmarkt. Dieses ausgedehntere Einzugsgebiet ist zu erwarten, da Drogeriewaren in den nördlichen Umlandgemeinden des Mittelbereiches bislang nur als Randsortimente von Lebensmittelmärkten angeboten werden und es an einem breitgefächerten Angebot mangelt. Umlandgemeinden, die außerhalb des raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsraumes des Mittelzentrums Luckenwalde gelegen sind, zählen allerdings aufgrund der großen Distanz nicht mehr zum Einzugsgebiet des Drogeriemarktes (Auswirkungsanalyse, Seite 28).

Mit Blick auf die mangelnden Flächenverfügbarkeiten in der Innenstadt werden Drogeriemärkte mit dem Einzelhandelskonzept bewusst weiterhin an in den B-Zentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten zugelassen.

Da Drogeriemärkte eine Magnetfunktion im Angebot des Mittelzentrums übernehmen und ein gleichwertiger Wettbewerb im Mittelbereich nicht vertreten ist, reicht ihr Einzugsgebiet „naturgemäß“ über den Nahbereich hinaus und reicht in das zu versorgende Umland hinein. Da es an Alternativen in der Innenstadt mangelt, ist ein Drogerie-

Zur Planung des Drogeriemarktes

Das Gutachten zeigt ja eindrucklich, dass der geplante Drogeriemarkt ein Magnet auch für Einwohner außerhalb Luckenwaldes sein wird. Für uns steht außer Frage, dass dies für ein Mittelzentrum wie Luckenwalde absolut passend ist. Wir bleiben jedoch bei der Einschätzung, dass mit der geplanten Ansiedlung am Vorhabenstandort eine Chance zur Vitalisierung der Innenstadt vertan wird.

Zudem wird durch die Kopplung mit einem Drogeriemarkt die Anziehungskraft des Standortes Schützenstraße weiter erhöht.

Gerade jetzt, nachdem Sie den Boulevard mit enormen Aufwand umfassend erneuert und wieder zu einem Schmuckstück der Stadt gemacht haben, muss es doch das Ziel sein, ihn auch nachhaltig zu beleben. Dies ist allein mit temporären Festen nicht zu bewerkstelligen. Kommen – nach Organisation v.a. von ehrenamtlich agierenden Gewerbetreibenden (also nach Feierabend) – für ein Stadtfest ein paar Mal im Jahr einige Hundert oder beim Public Viewing vielleicht auch mal 2.000 Menschen ins Zentrum. Einen Drogeriemarkt suchen in Deutschland im Durchschnitt 900 Kunden pro Tag auf, an Freitagen und Samstagen entsprechend auch mehr. Mit einer gezielten Ansiedlung kann daher die Besucherfrequenz in der Innenstadt nachhaltig gesteigert werden

markt in der Innenstadt langfristig nicht realisierbar (siehe nachfolgender Punkt). In der Folge ist für die B-Zentren und Nahversorgungsstandorte eine Ausstrahlung über ihren Nahbereich hinaus hinzunehmen.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist im Ergebnis eine gleichlautende Einschätzung zu erwarten. Von einer Realisierung des Drogeriefachmarktes an anderer Stelle wird daher Abstand genommen.

Die vorstehenden Ausführungen werden klarstellend in der Begründung redaktionell ergänzt.

3. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Innenstadt wäre mit Blick auf ihre Magnetfunktion grundsätzlich wünschenswert. In der Innenstadt ist seit rund 20 Jahren kein Drogeriemarkt vertreten. Dies begründet sich in den mangelnden Flächenverfügbarkeiten für größere zusammenhängende Verkaufsflächen und insbesondere für die neuen modernen Flächenansprüche mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche. Die in der Innenstadt vorherrschenden engen Grundstückszuschnitte bieten hierfür nicht genügend Raum. Versuche, mehrere Ladeneinheiten zu vereinen und hierdurch eine ausreichende Verkaufsfläche bereitstellen zu können, sind mit den Eigentümern nicht realisierbar und auch bezogen auf Statik (Durchbrüche von tragenden Außenmauern) und die Herstellung höhengleicher Erdgeschossesebenen bautechnisch äußerst problematisch und kostenintensiv.

Versuche, Baulücken im unmittelbaren Anschluss an die Fußgängerzone oder in der Innenstadt zu aktivieren, ließen sich eigentümerseitig ebenfalls nicht umsetzen (z.B. B-Plan 12a/94 – derzeit Beach-Volleyballfeld).

Vermittlungsbemühungen seitens der Stadt scheiterten an einem mangelnden Interesse der Drogeriemarktbetreiber. Diese fordern in Städten der Größenordnung Luckenwal-

3. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung

– zugunsten der umliegenden Nutzer.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen verdeutlichen, worum es uns geht: Die nachhaltige Stärkung der Innenstadt und einer Nahversorgungsstruktur möglichst nah an der (alternden) Bevölkerung.

In Summe würden wir kurzfristig empfehlen, das Lidl-Vorhaben mit einer reduzierten Verkaufsfläche auf den Weg zu bringen, gleichzeitig die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Innenstadt voranzutreiben.

des einen zusätzlichen Magneten in der unmittelbaren Nachbarschaft und eine direkte Stellplatzanbindung vor dem Geschäft. Letzteres kann mit der Fußgängerzone nicht realisiert und in den Seitenstraßen und zentralen Parkplätzen nur in unzureichendem Maße bereitgestellt werden.

Eine Belegung der Innenstadt kommt für die Betreiber auch angesichts des Drogeriemarktes Rossmann im nahe gelegenen Ergänzungsstandort Burgstraße nicht in Frage. Die Kopplung mit einem zugkräftigen Magneten (Kaufland) im Verbund mit einer umfangreichen Stellplatzanlage in unmittelbarem Anschluss an die Mall und mit einer attraktiven Verkaufsfläche von rund 750 m² sind erhebliche Standortvorteile in fußläufiger Nähe zum Innstadtzentrum.

In der Zusammenschau ist daher davon auszugehen, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zur Stärkung der Innenstadt langfristig ausscheidet.

In der Konsequenz hatten sich in Luckenwalde die Standorte der Drogeriemärkte an die B-Zentren und Nahversorgungsstandorte verlagert – z.B. Schützenstraße. Dies kommt auch der bevölkerungsnahen Versorgung mit Drogeriewaren entgegen.

Das Einzelhandelskonzept hat sich angesichts der Ausgangslage in der Innenstadt bewusst dafür entschieden, in den B-Zentren und Nahversorgungsstandorten weiterhin Drogeriemärkte zuzulassen. So werden Drogeriewaren nach der Sortimentsliste explizit als nahversorgungsrelevante Sortimente definiert, die wiederum an den Standorten der B-Zentren und der Nahversorgung, also auch an der Nahversorgungslage Schützenstraße, zu konzentrieren sind. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung war ein Drogeriemarkt im Verbundstandort der Nahversorgungslage Schützenstraße ansässig, der mit der Auf-

Unabhängig davon wäre eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sicherlich sinnvoll, um Vorhaben wie das vorliegende gleichzeitig konzeptkonform wie wettbewerbsaktuell auf den Weg zu bringen.

Gerne können wir uns auch einmal persönlich darüber austauschen und ich komme bei Ihnen vorbei. Vielleicht lassen sich Ideen entwickeln, wie wir zukünftig gemeinsam agieren können.

Schreiben vom 21.11.2019:

Die Stadt Luckenwalde plant Baurecht für die Erweiterung des Lidl-Marktes sowie die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² in der Nahversorgungslage Schützenstraße zu schaffen. Entgegen der ursprünglichen Planung soll der erweiterte Lidl-Markt nicht max. 1.570 m², sondern max. 1680 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Erweiterung des Lidl-Marktes widerspricht der Intensi-

nahme der Nahversorgungslage als Bestandteil des Zentrenkonzeptes der Stadt Luckenwalde ebenfalls als zulässig deklariert wurde. Die Konzentration der Drogeriewaren (bzw. Drogeriemärkte) an den städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen dient zugleich dem Ziel der bevölkerungsnahen Versorgung und wirkt gezielt einer Entwicklung an städtebaulich nicht integrierten Standorten des Stadtgebietes entgegen. Diese Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden mit dem Planvorhaben fortgeschrieben.

Auch mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist davon auszugehen, dass diese Zulässigkeit fortgeführt wird. Von einer Realisierung des Drogeriefachmarktes an anderer Stelle wird daher Abstand genommen.

Die vorstehenden Ausführungen werden klarstellend in der Begründung redaktionell ergänzt.

4. Über eine Ausschreibung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird derzeit in den politischen Gremien beraten.

5. Die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkon-

4. Wird zur Kenntnis genommen.

5. Wird nicht

on des Einzelhandelskonzeptes.

Das von der Stadtverordnetenversammlung Luckenwalde beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist bezüglich des Umgangs mit dem Standort „Schützenstraße“ eindeutig: „Ein Ausbau [...] wäre mit dem unmittelbaren Nachfragepotenzial im fußläufigen Einzugsbereich nicht zu begründen, würde ausschließlich auf Verkehrsströme der Schützenstraße abzielen und sollte somit vermieden werden.“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde 2010, BBE Handelsberatung, S. 85).

2. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Vorhabens Standort sehen wir kritisch.

In Luckenwalde gibt es derzeit lediglich einen Drogeriemarkt, nachdem die „Ihr Platz“-Filiale in der Breiten Straße geschlossen wurde. Mit der angedachten Ansiedlung eines Drogeriemarktes an einem Nahversorgungsstandort nimmt sich die Stadt Luckenwalde die Möglichkeit, einen Drogeriemarkt in der Innenstadt zu etablieren und damit einen neuen Ankerbetrieb mit Magnetwirkung ins Zentrum zu bekommen. Diese Chance besteht zum jetzigen Zeitpunkt –

zeptes bezogen sich auf den seinerzeitigen Bestand an Einzelhandelsbetrieben, der deutlich umfangreicher ausgeprägt war als der aktuelle. Seinerzeit befanden sich zwei Lebensmittelmärkte (Lidl, Penny), ein Drogeriemarkt und weitere Einzelhandelsbetriebe am Nahversorgungsstandort Schützenstraße (EZK, Seite 85). Eine solch umfangreiche Ausstattung liegt heute nicht mehr vor. Im Ergebnis sind gegenüber dem aktuellen Bestand Entwicklungsreserven frei.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, bestehen mit der Aufgabe des Penny aus dem damaligen Mengengerüst des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Verkaufsflächenpotenziale von rund 850 m² Verkaufsfläche, die nunmehr in der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und geplanten Drogeriemarkt aufgehen.

Des Weiteren sieht ist eine Weiterentwicklung und Ergänzung der Nahversorgungslage gemäß Handlungsschwerpunkt 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingeräumt worden, um Modernisierungen und marktgerechte Anpassungen zu ermöglichen. Die hierfür mit dem Handlungsschwerpunkt 4 definierten Prüfkriterien sind allesamt erfüllt.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 vereinbar.

6. Siehe Erläuterungen zu Punkt 3.

gefolgt.

6. Wird nicht gefolgt.

sobald ein Drogeriemarkt am Standort „Schützenstraße“ eröffnet, wird auf absehbare Zeit kein Drogeriemarkt im Zentrum angesiedelt werden können. 3. Das Einzelhandelskonzept sollte aktualisiert werden. Sinn des Einzelhandelskonzeptes ist unter anderem, Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel darzustellen. Transparenz und Verlässlichkeit und Gleichbehandlung sind unabdingbare Voraussetzungen für eine wirtschaftsfördernde Stadtentwicklung. Das dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegende Gutachten datiert aus dem Jahr 2010. Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen auf Nachfrage- wie Angebotsseite deutlich verändert. Wir plädieren darauf, das bestehende Einzelhandelskonzept zu aktualisieren. 4. Auf Basis eines aktualisierten Konzeptes sollten Alternativstandorte entwickelt werden. Das Vorhaben trägt an dem angedachten Standort nicht zur – zumindest im Jahr 2010 – gewünschten Stadt- und Einzelhandelsentwicklung bei. Daher sollte es zurückgestellt werden. Ziel sollte es sein, dem Betreiber auf Basis einer aktuellen konzeptionellen Grundlage eine Perspektive an einem städtebaulich wünschenswerten Standort zu ermöglichen. Im Ergebnis sehen wir die Erweiterung des Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort kritisch. Mit der beabsichtigten Neuansiedlung eines Drogeriemarktes am Vorhabenstandort wird darüber hinaus aus unserer Sicht ein stadtentwicklungspolitischer Fehler begangen. Jetzt getroffene Standortentscheidungen lassen sich zu einem späteren Zeitpunkt kaum oder nur mit großem Aufwand und hohem Kosteneinsatz korrigieren. Daher regen wir an, das Einzelhandelskonzept zu aktualisieren, um der veränderten Markt- und Wettbewerbssituation – insbesondere der heutigen Dimensionierung moderner Le-	7. Siehe Erläuterungen zu Punkt 4. 8. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und die Realisierung eines Drogeriefachmarktes entsprechen den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (siehe Punkte 2 und 3). Für die Bewertung der Wechselwirkungen wurde zusätzlich eine Auswirkungsanalyse erstellt, nach der keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen der Stadt Luckenwalde und Nachbargemeinden einsetzen werden. Das Planvorhaben ist auch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (vgl. Stellungnahme TöB Nr. 11 der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg). Im Ergebnis wird an der Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgungslage Schützenstraße in der vorgesehen Form festgehalten.	7. Wird zur Kenntnis genommen. 8. Wird nicht gefolgt.
---	--	---

bensmittelmärkte – gerecht zu werden, ohne Abstriche bei der Qualität der wohnortbezogenen Nahversorgung zu machen. Dabei sollten insbesondere alternative Standorte in Betracht gezogen werden, die einen größeren Beitrag zur gewünschten Stadt- und Nahversorgungsentwicklung leisten. Hierzu bieten wir ausdrücklich unsere Unterstützung an. Um weitere Einbeziehung wird gebeten.		
---	--	--

24	Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH	keine erneute STN
----	---	-------------------

25	Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz	19.11.2019 (PE: 19.11.2019)
Der Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen keine Einwände, da Belange des Verbandes nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt sind. Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. 2. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.

26	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich West Brandenburg Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	11.11.2019 (PE: 13.11.2019)
Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die betroffenen Flächen gehören nicht zum Netzgebiet der E.DIS Netz GmbH. Daher ist der zuständige Netzbetreiber zu kontaktieren.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf. Die Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH wurden ebenfalls in das Abstimmungsverfahren einbezogen (siehe Nr. 19). Danach bestehen keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

27	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	12.11.2019 (PE: 14.11.2019)
Im Bereich der geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von der	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Luckenwalde gesonderte Auskünfte einzuholen. Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum der dargestellten räumlichen Bereiche überschritten werden, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.		
28 Handwerkskammer Potsdam keine STN		
29 Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming 05.12.2019 (PE: 06.12.2019)		
Zum Bebauungsplan Nr. 44/2019 „Lidl-Markt Schützenstraße“ bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft keine Einwände. In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden. Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
30 EMB Energie Mark Brandenburg GmbH keine eigene STN		
Siehe Nr. 27 Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag u.a. der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH.		
31 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH keine erneute STN		
32 Stadt Jüterbog keine STN		
33 Gemeindeverwaltung Nuthe-Urstromtal 11.12.2019 (PE: 12.12.2019)		
Es sind keine planungsrechtlichen Belange der Gemeinde	1. Es besteht kein Abwägungsbedarf.	1. Wird zur

Nuthe-Urstromtal und auch keine wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der Planung berührt. Seitens der Gemeinde werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.		Kenntnis genommen.
--	--	--------------------

34 Stadt Luckenwalde, Brandschutzdienststelle		22.11.2019 (PE: 25.11.2019)
Nach Prüfung der Unterlagen ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht nachfolgende Anforderungen: Zur Sicherstellung des Grundschatzes ist für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 1600 Liter pro Minute (96 cbm/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen [§ 3 (1) BbgBKG]. Anmerkung: Der Löschwassernachweis ist vor Nutzungsbeginn zu erbringen. Vom örtlichen Wasserversorger erfolgt keine garantierte Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz. Als kostengünstige Lösung bietet sich die Bohrung von zwei Löschwasserbrunnen, je einen Brunnen im Bereich der Zufahrt Schützenstraße und der Potsdamer Straße, an. Die genauen Standorte sind mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.	1. Die Belange sind im Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Stand: 06.02.2020