

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 2 und § 4 Absatz 1 BauGB
Anschreiben: 20.01.2020, Fristende: 24.02.2020

Inhalt der Stellungnahmen	Auswertung	Entscheidungsvorschlag
01 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung		
	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
02 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft		
	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
03 Ministerium für Wirtschaft und Energie		23.01.2020
Nach fachlicher Prüfung der von Ihnen zugesandten Verfahrensunterlagen unterstützt das Ministeriums für Wirtschaft und Energie gr undsätzlich die Absicht der Stadt, mit dem Vorhaben den Einzelhandelsstandort Luckenwalde, entsprechend seiner zentralörtlichen Einordnung, nachhaltig zu sichern.	1. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
04 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum		27.01.2020
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 Schutz und die Pflege der Denkmale und Bo-	1. Keine Bodendenkmale bekannt. 2. Die vorgetragenen Belange sind im Rahmen etwaiger Bauarbeiten zu berücksichtigen.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

<p>dendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). <p><u>Hinweis:</u> Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>3. Gegebenenfalls Stellungnahme von anderer Behörde.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>05 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege</p>		
	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.</p>
<p>06 Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit</p>		

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
07 Landesamt für Bauen und Verkehr		06.02.2020
<p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken.</p> <p>Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbaren Landesgewässer werden nicht berührt.</p> <p><u>Luftfahrt</u></p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergibt mit Bezug auf §§ 12 ff i.V.m. § 31 Abs. 2 (LuftG) von der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ggf. eine gesonderte Stellungnahme.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen könnten, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keine Bedenken. 2. Gegebenenfalls Stellungnahme einer anderen Behörde. 3. Keine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. 4. Keine Auswirkungen auf die Planung. 5. Die vorgetragenen Belange sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Wird zur Kenntnis genommen. 5. Wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

08 Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung		
	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
09 Landesamt für Umwelt		
9a Immissionsschutz		18.02.2020
<p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 46/2019 „Aufhebung VEP Nr. 4“ der Stadt Luckenwalde.</p> <p>Der B-Plan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Der Antragsgegenstand deckt den Geltungsbereich des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) vollständig ab. Ziel der vorgelegten Planung ist die Lösung des planungsrechtlichen Konfliktes zwischen den erteilten Baugenehmigungen und den Festsetzungen des VEP. Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die im Plangebiet befindlichen Einzelhandelseinrichtungen (EZH) werden nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gleichgestellt. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Frankenfelder Chaussee.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesonde-</p>	<p>1. Keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).</p> <p>Einzelhandelseinrichtungen sind nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gleichgestellt.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

re 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

Unter 15.1 werden die Auswirkungen der Planung beschrieben. Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Es wird angegeben, dass „erhebliche Belästigungen [...] mit den Betrieben nicht verbunden sind“.

EZH werden nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gleichgestellt.

Erfahrungsgemäß entstehen bei Emittenten, deren Betriebe größerer Gütermengen umschlagen, Immissionen durch u.a. Warenlieferungen, Haustechnik, Einkaufswagen(sammel-boxen), die als schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 3 BImSchG zu bewerten sind. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen wird in der Regel ein Mindestabstand von 300 m zur schutzwürdigen Nutzung herangezogen und ein Gutachten zur Beurteilung der Immissionen als zweckmäßig erachtet.

„Anlagen des Ruhenden Verkehrs“ (Parkplätze/Stellflächen) sind vor allem in der vorliegenden Größenordnung, ebenfalls geeignet schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) z.B. Türensclagen, Anlassen des Motors, Stimmengewirr, An- und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb i.S. des § 3 Abs.1

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu verursachen. Nicht öffentliche Parkplätze haben eine höhere Anforderung an den Schallschutz und werden nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gleichgestellt. Sie unterliegen daher dem Regelungsbedarf und den Betreiberpflichten des § 22 BImSchG i.V.m. der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Der § 3 BImSchG stellt weiterhin auf keine „Betriebsform“ ab, sondern dient der Begriffsbestimmung im Rahmen des BImSchG.

Es wird zugestimmt, dass im vorliegenden Fall schädliche Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen auszuschließen sind. Dieser Fakt ist allerdings dem ausreichenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung geschuldet und nicht dem vorliegenden Anlagentyp (Einzelhandel).

Die Argumentation ist zu überarbeiten.

3. Fazit

Die Nutzung befindet sich im Bestand. Mit der vorgelegten Planung soll die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen (u.a. S.9). Dem Landesamt für Umwelt liegen keine Bürgerbeschwerden im Zusammenhang mit dem Betrieb der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen vor.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Sicherung des Einzelhandelsstandortes wird nach jetzigem Kenntnisstand dem Verschlechterungsverbot

2. Im Bestand liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz für schutzwürdige Nutzungen vor. In einem Abstand von weniger als 300 m sind schutzwürdige Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Frankenfelde Nr. 1 „Am Frankenfelder Berg – Änderung Neue Bergsiedlung“ zulässig. Dieser Bebauungsplan enthält ausreichende Schallschutzfestsetzungen (siehe nachfolgend unter Punkt 3).

3. Die Begründung wird in Kapitel 15.1 um die nachfolgenden Ausführungen ergänzt.

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz zählen bei der vorliegenden Einzelhandelseinrichtung insbesondere Immissionen durch Warenlieferungen, Haustechnik, Einkaufswagen(sammelboxen) oder durch den ruhenden Verkehr (Parkplätze/Stellflächen), wie z.B. durch Türeenschlagen, Anlassen des Motors, Stimmengewirr, An- und Abfahrgeräusche, Verladebetrieb.

Beachtenswerte schädliche Umwelteinwirkungen wären dann zu befürchten, wenn eine Erhöhung der Immissionen

2. Wird zur Kenntnis genommen.

3. Wird gefolgt; Änderung der Begründung.

entsprochen. Es gelten die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG. Der Planung wird zugestimmt. Die Begründung ist entsprechend den oben genannten Hinweisen zu überarbeiten.

einsetzen würde. Dies wäre theoretisch denkbar, wenn sich die Attraktivität des Einkaufszentrums gegenüber dem Bestand erhöhen und aus dieser dann eine höhere Frequenz im Kundenverkehr und Anlieferverkehr resultieren würde. Eine solche Attraktivitätssteigerung wäre beim Einkaufszentrum vorrangig durch eine Erweiterung des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente möglich.

Eine solche Erweiterung ist jedoch weder für die Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 noch durch die planeretzende städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB zu erwarten.

Schutzwürdige bestehende Nutzungen (Wohnnutzungen) sind innerhalb eines Mindestabstandes von ca. 300 m nicht vertreten. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Frankenfelder Berg“ Änderung Neue Bergsiedlung“ sind jedoch noch nicht realisierte Wohnnutzungen in einem Abstand von 250 – 300 m Abstand zur Anlieferung und ca. 220 m zum östlichen Ende des Parkplatzes zulässig. In dem Bebauungsplan sind bereits passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden, deren Ziel es vor allem ist, die sensible Wohnnutzung vor dem Verkehrslärm der Frankenfelder Chaussee tags und nachts zu schützen. Die Frankenfelder Chaussee liegt deutlich näher an der noch nicht realisierten Wohnnutzung als die Einzelhandelsanlage. Darüber hinaus wurden die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen für eine deutlich stärkere Verkehrsbelastung der Frankenfelder Chaussee vorgesehen, da diese zum Zeitpunkt der Festsetzung noch als Landesstraße fungierte und die jetzige Landesstraße, der Zapfholzweg, noch nicht existierte. Weiterhin werden die angrenzenden Bereiche des Marktkauf-Parkplatzes selbst bei Spitzenauslastung nicht benutzt. Die Anlieferung und die

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

<p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>	<p>Nutzung des Parkplatzes beschränkt sich außerdem im Wesentlichen auf den Tageszeitraum. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend dimensioniert sind, um auch die durch die Einzelhandelsnutzung verursachten Immissionen zu dämmen.</p> <p>Für anderweitige Attraktivitätssteigerungen des Einkaufszentrums, etwa durch eine verbesserte verkehrliche Anbindung des Standortes (z.B. an den Zapfholzweg), gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Sicherung des Einzelhandelsstandortes wird nach jetzigem Kenntnisstand dem Verschlechterungsverbot entsprochen. Im Ergebnis können schädliche Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen sowohl für die Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 als auch für die planersetzennde städtebauliche Ordnung nach § 34 BauGB ausgeschlossen werden.</p> <p>Es gelten die Betreiberpflichten gemäß § 22 BImSchG.</p> <p>4. Die Auswertung der Beteiligungen werden auf www.luckenwalde.de eingestellt. Der Hinweis darauf erfolgt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	<p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9b Wasserwirtschaft 30.01.2020</p>		
<p>Keine Betroffenheit</p>	<p>1. Keine Belange berührt.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10 Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen 24.02.2020</p>		

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

Keine Einwände	1. Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
11 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg		11.02.2020
<p>zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.</p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt, in Abstimmung mit dem Landkreis und dem Grundstückseigentümer mit dem Bebauungsplan Nr. 46/2019 den Vorhaben- und Erschließungsplan Frankenfelde Nr. 4 von 1991 aufzuheben.</p> <p>Das Plangebiet umfasst ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit einer bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsfläche von insgesamt 16.624 m² (Bestand), während mit dem VEP eine Verkaufsfläche von 9.374 m² geplant war. Die Diskrepanz ergibt sich aus den seit 1991 erteilten Baugenehmigungen als auch den durch die Rechtsprechung bedingten Änderungen der Anrechnung von Verkaufsflächen</p> <p>Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 soll die „baugenehmigungsrechtliche Vollzugsfähigkeit“ wiederhergestellt und gemäß Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die jetzige Verkaufsfläche über einen parallel gestellten Bauantrag begrenzt, ▪ die Sortimentsstruktur über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und ▪ der bauplanungsrechtliche Rahmen durch den Be- 		

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

bauplan T 1 „Zentrale Versorgungsbereiche“ sowie ein überarbeitetes städtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gesetzt wird.

Für das Plangebiet (mögliche Änderungen der Verkaufsfläche J Sortimentsstruktur / Wegfall der raumordnerischen Steuerung) sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

Ziel 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Ziel 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren (raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot)

Ziel 2.10 LEP HR: Umgang mit Bestandssituation

Ziel 2.13 LEP HR: Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

- Abs. 1: Zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig
- Abs. 2: nicht-zentrenrelevante gemäß Tabelle 1 Nr. 2 auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente unter 10 %
- Abs. 3: Änderungen genehmigter großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche

Ziel 3.6 Abs. 1 und Abs. 4 LEP HR: Luckenwalde ist Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum, Versorgungsauftrag Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sowie Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs

Der VEP Nr. 4 bzw. die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Plans stehen in Übereinstimmung mit Z

1. Vereinbarkeit mit Ziel 2.6 und 3.6 Abs. 1 und 4 LEP HR.
Nach Ziel 2.6 LEP HR sind großflächige Einzelhandelsein-

1. Wird zur Kenntnis genommen.

<p>2.6 und Z 3.6 Abs. 1 und 4 LEP HR.</p>	<p>richtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Gemäß Ziel 3.6 Absatz 1 LEP HR ist Luckenwalde als Mittelzentrum und damit als zentraler Ort einzustufen.</p> <p>Nach Ziel 3.6 Absatz 4 sind im Mittelzentrum Luckenwalde die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sowie Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs räumlich zu konzentrieren. Mit dem Einkaufszentrum werden insbesondere solche Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs angeboten.</p> <p>Der VEP Nr. 4 und die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 befinden sich damit im Einklang mit Ziel 2.6 und 3.6 Abs. 1 und 4 LEP HR.</p> <p>Die Stadt Luckenwalde teilt die Einschätzung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.</p>	
<p>Mögliche Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes auf benachbarte Standorte (Ziel 2.7 LEP HR) werden in der Planbegründung nur angerissen und können nicht abschließend beurteilt werden. In diesem Zusammenhang ist z.B. auf das unmittelbar an Luckenwalde angrenzende Mittelzentrum Jüterbog zu verweisen.</p>	<p>2. Beeinträchtungsverbot (Ziel 2.7 LEP HR)</p> <p>Gemäß Ziel 2.7 LEP HR dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ziel 2.7 LEP HR in den Kapiteln 15.4 und 15.5. Mit dem Kapitel 2.1 wird die Darlegung lediglich angerissen und ergänzend auf die umfangreicheren Ausführungen in den</p>	<p>2. Wurde erneut geprüft; Klarstellung in der Begründung.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag wurde mit Nachtrag soweit ergänzt, dass eine Vereinbarkeit mit Ziel 2.7 LEP HR hergestellt wird.</p>

Kapiteln 15.4 und 15.5 verwiesen.

Eine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in benachbarten zentralen Orten (wie Mittelzentren Jüterbog, Beelitz, Ludwigsfelde, Bad Belzig und Zossen) würde nur dann einsetzen, wenn sich die Attraktivität des Einkaufszentrums gegenüber dem aktuellen Bestand erhöhen würde. Dies wäre zu erwarten bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums insgesamt oder /und bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente.

Auch eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Luckenwalde oder in benachbarten Gemeinden würde dann einsetzen, wenn sich die Attraktivität des Einkaufszentrums gegenüber dem aktuellen Bestand erhöhen würde. Dies wäre zu erwarten bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufszentrums insgesamt oder/ und bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Aufhebung: Mit dem Bebauungsplan Nr. 46/2019 werden keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Verkaufsflächen getroffen. Mittels städtebaulichen Vertrag vom 18.06.2019/02.12.2019 (§ 3 Ziffer 2.3) und endabgestimmten und noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom Oktober 2020 (§ 3 Ziffer 4) wird zudem die aktuelle Gesamtverkaufsfläche

- des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m² Verkaufsfläche)
- der zentrenrelevanten Sortimente (maximal 2.700 m² Verkaufsfläche) und
- nahversorgungsrelevanten Sortimenten (maximal 4.100 m² Verkaufsfläche) festgeschrieben.

- Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird.

Daher ist mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 eine Erweiterung des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR über den aktuellen Bestand hinaus nicht verbunden, so dass die Wechselwirkungen auf dem bestehenden Niveau verbleiben. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten oder der verbrauchernahen Versorgung in benachbarten Gemeinden ist daher aus der Aufhebung des VEP Nr. 4 resultierend ausgeschlossen. Insoweit ist die Aufhebung des VEP Nr. 4 daher auch vereinbar mit dem raumordnerischen Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 2.7 LEP HR.

Planeretzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB: Planvorhaben im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 unterliegen der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB bzw. § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Danach dürfen mit dem Planvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 und 3a BauGB) oder auf die verbrauchernahe Versorgung (§ 34 Abs. 3a BauGB) in der Stadt Luckenwalde und anderen Gemeinden verbunden sein. Eine Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtungsverbot nach Ziel 2.7 LEP HR erfolgt daher mittelbar im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Bei dem bestehenden Einkaufszentrum handelt es sich um einen Standort, der die zentralen Versorgungsbereiche Lu-

ckenwaldes ergänzt und seit mehr als zwei Jahrzehnten im Markt vertreten ist. Der aktuelle Bestand des Einkaufszentrums ist nach Einschätzung des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Entwurf August 2020) ohne negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet oder zentralen Orte des Umlandes und wurde daher als Ergänzungsstandort in das Zentrensystem der Stadt Luckenwalde aufgenommen.

Dass künftig eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR auch künftig ausgeschlossen bleibt, wird über mehrere Instrumente sichergestellt.

Wie in der Begründung zum Vorentwurf (Kapitel 7) ausführlich dargelegt, sind dies:

- 1.) **Städtebaulicher Vertrag:** Eine Erweiterung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche wird mittels städtebaulichen Vertrages vom 18.06.2019 / 02.12.2019 für die Zukunft ausgeschlossen.

Mit endabgestimmten und noch zu unterzeichnenden Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag mit Datum vom Oktober 2020 werden mit § 3 Ziffer 4 und § 4 werden die folgenden Obergrenzen festgeschrieben:

- bestehende und bestandskräftig genehmigte Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum als Ganzes (16.624 m²)
- bestehenden Gesamtverkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente insgesamt (2.700 m²) und für die nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt (4.100 m²).

- für das SB-Warenhaus die Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 65% der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses.
- für die Shops mit zentrenrelevanten Sortimenten eine Obergrenze für ihre Gesamtverkaufsfläche von maximal 80 m².
- für den Bau-/Gartenfachmarkt eine Obergrenze für die Gesamtheit seiner zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente von maximal 800 m².
- für den Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Getränkemarkt) ein Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten.
- Zentrenrelevante Sortimente, die zum Bestand hinzutreten, sind künftig zudem nur dann zulässig, wenn ihre Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Luckenwalde oder in anderen Gemeinden nachgewiesen wird.

2.) **Bauantrag:** Als bauordnungsrechtliche Klarstellung über den aktuellen Umfang an Verkaufsflächen und Sortimenten dient der Bauantrag vom 12.08.2019 (Eingangsbestätigung 30.08.2019). Gegenstand der Baugenehmigung wird u.a. auch die Festschreibung des aktuellen Bestandes sein für

- Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes (maximal 16.624 m²),
- Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente
- Gesamtverkaufsfläche der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Gesamtverkaufsfläche der einzelnen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Läden/Shops, Bau-/Gartenmarkt)

und

- Gesamtverkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente für die einzelnen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Läden/Shops, Bau-/Gartenmarkt) sowie für jeweilige Sortimente
- Keine zusätzliche Entwicklungsoption für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Diese bestandskräftige Baugenehmigung steht derzeit noch aus. Diese wird frühestens erst dann erteilt werden können, sobald Planreife nach § 33 BauGB vorliegt.

Mit dieser Feingliederung der Baugenehmigung wird ebenfalls sichergestellt, dass künftige Verschiebungen in den nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR gemäß § 34 BauGB genehmigungspflichtig werden. Ein solches Planvorhaben nach § 34 BauGB kann gemäß 34 Abs. 3 und 3a BauGB nur dann zugelassen werden, wenn schädliche Auswirkungen auf faktische zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Luckenwalde und der benachbarten zentralen Orte oder schädliche Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung in der Stadt Luckenwalde und benachbarter Kommunen nicht zu erwarten sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes nach Ziel 2.7 LEP HR mittelbar sichergestellt.

Bebauungsplan T1/2012: Der Bebauungsplan T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“ der Stadt Luckenwalde befindet sich derzeit in Aufstellung und ruht derzeit mit Blick auf die erfolgte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Das Verfahren

wird auf Grundlage der fortgeschriebenen Steuerungsziele und Regelungen des rechtswirksamen städtebaulichen Vertrages (mit Nachtrag) fortgeführt. Für das Bebauungsplanverfahren T1/2012 ist u.a. auch die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesraumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zwingend vorgeschrieben. Das Beeinträchtungsverbot nach Ziel 2.7 LEP HR findet in diesem Verfahren unmittelbare Berücksichtigung.

- 3.) **Baulast:** Mit der Eintragung einer Baulast erfolgt ein Überbauungsverbot zum Zwecke der baulichen Erweiterung des Hauptgebäudes für einen um das Hauptgebäude verlaufenden Streifens in einer Breite von 2,5m. Eine bauliche Erweiterung über die aktuelle Kubatur des Einkaufszentrums hinaus ist damit ausgeschlossen.

Die Baulasteintragung ist Voraussetzung für ein Verfahren nach § 33 BauGB und den Satzungsbeschluss.

Im Ergebnis sind auch auf Grundlage des § 34 BauGB negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und verbrauchernahen Versorgung der Stadt Luckenwalde und benachbarten Städte/Gemeinden ausgeschlossen.

Für die benachbarten Mittelzentren sind keine über die faktischen zentralen Versorgungsbereiche hinausgehenden geplanten zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen bzw. bekannt. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen wären auch für diese negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen.

Die vom Stellungnahmegeber angesprochene Stadt Jüterbog wurde ebenfalls beteiligt und hat keine Bedenken geäußert (siehe Punkt 32).

<p>Bezogen auf einen möglichen Widerspruch zu Z 2.7 LEP HR bleibt auch die Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf Planansatz Z 2.10 LEP HR offen.</p>	<p>In der Zusammenschau besteht eine Vereinbarkeit mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot bzw. Ziel 2.7 LEP HR sowohl für die Aufhebung an sich als auch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung in der Begründung unter Kapitel 15.4 und 15.5 (Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgung) und Kapitel 2.1 (Landesraumordnung) ergänzt.</p> <p>3. Das Ziel 2.10 LEP HR reglementiert die Zulässigkeit von Veränderungen bei vorhandenen genehmigten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen 2.6, 2.7, 2.8 oder 2.9 LEP HR stehen. Diese 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. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Ziel 2.9 LEP HR erfolgen.</p> <p>Aufhebung: Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 als solches ist kein Widerspruch mit den Zielen/Grundsätzen 2.6 bis 2.9 LEP HR verbunden (siehe vorstehende Abwägungen). Eine Bewertung nach Ziel 2.10 LEP HR entfällt.</p> <p>Planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB: Für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB ist ebenfalls kein Widerspruch mit den Zielen/Grundsätzen 2.6 bis 2.9 LEP HR verbunden (siehe vorstehende Abwägungen). Eine Bewertung nach Ziel 2.10</p>	<p>3. Klarstellung in der Begründung.</p>
---	--	---

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

Der Standort widerspräche Z 2.13 LEP HR, da er keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde von 2012 wird der Standort als „Ergänzungsstandort Frankenfelder Chaussee“ (Einzelhandelsstandort nach VEP Nr. 4 zzgl. Möbelmarkt mit 5.000 m² Verkaufsfläche; 41 % der Verkaufsfläche der Stadt Luckenwalde gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012) dargestellt.

Bezüglich der Beurteilung des Standortes nach Z 2.13 Abs. 2 und 3 LEP HR wären konkrete Angaben zur gegenwärtigen Sortimentsstruktur erforderlich.

LEP HR entfällt.

Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung in der Begründung unter „Landesraumordnung“ ergänzt.

4. Integrationsgebot (Ziel 2.13 LEP HR).
zu Ziel 2.13 Absatz 3 LEP HR

Bei dem Einkaufszentrum im Geltungsbereich des VEP Nr. 4 bzw. Bebauungsplanes Nr. 46/2019 handelt es sich um eine seit Mai 1994 vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Solche Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß Ziel 2.13 LEP HR nach Ziel 2.13 Absatz 3 LEP HR zu beurteilen.

Eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich ist nach Ziel 2.13 Absatz 3 LEP HR nicht erforderlich.

Aufhebung: Mit dem Bebauungsplan Nr. 46/2019 werden keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Verkaufsflächen getroffen. Aus der Aufhebung des VEP Nr. 4 resultiert keine Veränderung des aktuellen, genehmigten Bestandes. Die Aufhebung ist daher vereinbar mit dem Integrationsgebot und mit Ziel 2.13 Absatz 2 LEP HR.

Planeretzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB: Im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 ist die Zulässigkeit einer Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR ausgeschlossen. Wie in der Begründung zum Vorentwurf (Kapitel 7) ausführlich dargelegt, wird dies über mehrere Instrumente sichergestellt, insbesondere durch städtebaulichen Ver-

4. Wurde erneut geprüft; textliche Klarstellung.

trag samt Nachtrag. Weitere Erläuterungen können dem vorstehenden Punkt 11.2 entnommen werden.

Im Ergebnis besteht eine Vereinbarkeit mit Ziel 2.13 Absatz 3 LEP HR sowohl für die Aufhebung an sich als auch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Für die Bewertung der Vereinbarkeit nach Ziel 2.13 LEP HR sind daher auch konkrete Angaben zur gegenwärtigen Sortimentsstruktur entbehrlich.

Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung in der Begründung unter „Landesraumordnung“ ergänzt.

zu Ziel 2.13 Absatz 1 und 2 LEP HR

Das Ziel 2.13 Absatz 2 LEP HR stellt zum einen auf eine Neuansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR und zum anderen auf eine Neuansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR ab.

Aufhebung: Mit der Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 ist keine Erhöhung der per Baugenehmigung zulässigen Gesamtverkaufsfläche sowie zulässigen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR verbunden. Die Aufhebung ist daher vereinbar mit dem Integrationsgebot und mit Ziel 2.13 Absatz 2 und 1 LEP HR.

Planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB: Im Nachgang zur Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 bleibt die Zuläs-

Nach der vorgesehenen Aufhebung des VEP Nr. 4 würde die planungsrechtliche Beurteilung von künftigen Vorhaben bzw. Nutzungen nach § 34 BauGB erfolgen.

Inwieweit die Verkaufsfläche über den Bauantrag begrenzt bzw. die Sortimentsstruktur durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden kann, ist erst mit Vorlage dieser Dokumente abschätzbar.

sigkeit einer Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Einkaufszentrums sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 LEP HR ausgeschlossen. Wie in der Begründung zum Vorentwurf (Kapitel 7) ausführlich dargelegt, wird dies über mehrere Instrumente sichergestellt insbesondere durch städtebaulichen Vertrag samt Nachtrag. Weitere Erläuterungen können der vorstehenden Abwägung 11.2 entnommen werden.

Im Ergebnis besteht eine Vereinbarkeit mit Ziel 2.13 LEP HR sowohl für die Aufhebung an sich als auch für die darauffolgende planersetzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Für die Bewertung der Vereinbarkeit nach Ziel 2.13 LEP HR sind daher auch für diesen Fall konkrete Angaben zur gegenwärtigen Sortimentsstruktur entbehrlich.

Die vorstehenden Ausführungen werden zur Klarstellung in der Begründung unter „Landesraumordnung“ ergänzt.

5. Der Bauantrag vom 12.08.2019 (Eingangsbestätigung 30.08.2019) liegt der Baugenehmigungsbehörde zur Bescheidung vor, eine bestandskräftige Baugenehmigung steht derzeit noch aus. Diese wird frühestens erst dann erteilt werden können, sobald Planreife nach § 33 BauGB vorliegt.

Der städtebauliche Vertrag vom 18.06.2019 / 02.12.2019 sowie der endabgestimmte und noch zu unterzeichnende Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag mit Datum vom Oktober 2020 kann der GL im Rahmen ihrer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für die raumordnerische Vereinbarkeitsprüfung zur Verfügung gestellt werden.

5. Wird zur Kenntnis genommen.

Voraussetzung für eine raumordnerisch verträgliche Sicherung des Standortes Frankenfelder Chaussee bzw. Aufhebung des Bebauungsplans wäre zumindest die Weiterführung / Inkraftsetzung des Bebauungsplans T 1 und die Überarbeitung und politische Legitimation (Beschluss Stadtverordnetenversammlung) des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

6. Fortschreibung Einzelhandels-/Zentrenkonzept sowie Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan T1/2012.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde wurde mittlerweile fortgeschrieben. Der Ergänzungsstandort „Frankenfelder Chaussee“ ist weiterhin Bestandteil des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Luckenwalde.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 liegt das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf August 2020) mit Selbstbindungsbeschluss zugrunde. Es ist dem Entwurf als Anlage beigefügt.

Nach erfolgtem Selbstbindungsbeschluss zum fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird aufbauend auf dessen Steuerungszielen (und den Regelungen des städtebaulichen Vertrages samt Nachtrag) das Verfahren zum Bebauungsplan T1/2012 „Zentrale Versorgungsbereiche“ weiter fortgeführt. Für das Aufstellungsverfahren ist u.a. auch die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesraumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zwingend vorgeschrieben.

Mit den Regelungen des städtebaulichen Vertrages (und Nachtrages) wird sichergestellt, dass der Aufhebungsbebauungsplan 46/2019 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Ebenso wie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hält auch die Stadt Luckenwalde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. T1/2012 für erforderlich. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist bereits abgeschlossen. Bezüglich der Weiterführung des Bebauungsplanes T1/2012

6. Wird bereits gefolgt.

Zudem ist darzulegen, welche Gründe es rechtfertigen, den Einzelhandelsstandort Frankenfelder Chaussee der raumordnerischen Steuerung zu entziehen und eine Änderung des Bauleitplans außer Acht zu lassen.

wird im Rahmen des Entwurfs- und Offenlegungsbeschlusses zum Aufhebungsbebauungsplan ein entsprechender Auftrag an die Verwaltung erteilt.

7. Der Einzelhandelsstandort Frankenfelder Chaussee wird der raumordnerischen Steuerung nicht entzogen. Mit der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 46/2019 erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR bzw. der raumordnerischen Steuerung. Im Ergebnis bleibt für den Einzelhandelsstandort Frankenfelder Chaussee eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR selbst im Rahmen der planeretzenden Zulässigkeit nach § 34 BauGB gewährleistet (weitere Erläuterungen siehe vorstehende Abwägungen 11.1 bis 11.5).

Alternativ zur ersatzlosen Aufhebung des VEP Nr. 4 wäre auch die Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 4 oder der Ersatz des VEP Nr. 4 durch einen ersetzenden qualifizierten Bebauungsplan denkbar.

Diese Bebauungsplanverfahren wären nach § 1 Abs. 3 BauGB zwingend, wenn es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern würde. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Folgewirkungen aus der Aufhebung des VEP NR. 4 und der planeretzenden städtebaulichen Ordnung nach § 34 BauGB. Im Ergebnis lassen sich die städtebaulichen und raumordnerischen Ziele auch im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB rechtssicher gewährleisten. Damit ist ein zwingendes Erfordernis zur Absicherung der städtebau-

7. Wird zur Kenntnis genommen; Klarstellung in der Begründung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)

Bindungswirkung

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 ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

Diese 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.

lichen Ziele oder der raumordnerischen Ziele/ Grundsätze mittels Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 4 oder mittels Ersatz des VEP Nr. 4 durch einen ersetzenden qualifizierten Bebauungsplan nicht gegeben.

Der Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde ist in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 436/2019 eingebunden und hat zu dem in der Begründung zum Vorwurf dargelegten Verfahren und zur dargelegten planungsrechtlichen Überlegungen zu den Grundzügen der Abwägung keine Bedenken geäußert (siehe Punkt 16a).

8. Kein Abwägungsbedarf

Die Stadt Luckenwalde teilt die Auffassung, dass die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung durch die Kommune eigenständig zu ermitteln und diese im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sind. Dies ist erfolgt (siehe vorstehende Erläuterungen).

8. Wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
 Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
 Frühzeitige Beteiligung**

<p>Wir bitten,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu in digitaler Form durchzuführen; ▪ bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform); ▪ Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich; ▪ dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: g15.post aßgl.berlin-brandenburg.de. <p>Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://g1.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-ql-5.pdf.</p>		
12 Landesbetrieb Straßenwesen Region Süd Dienststätte Wünsdorf		20.02.2020
<p>Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststelle Wünsdorf, stimmt dem Vorentwurf des B-Planes grundsätzlich zu.</p> <p>Das Plangebiet wird über die Frankenfelder Chaussee</p>	1. Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

(kommunale Baulast) erschlossen. Straßenplanungen des Bundes oder -Landes werden aus heutiger Sicht nicht betroffen.		
13	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Baruth	21.02.2020
Die B-Planfläche wurde von der zuständigen Revierleiterin, Frau Schallmea, am 17.02.2020 geprüft. Es sind derzeit keine waldrechtlichen Belange betroffen.	1. Keine Belange berührt.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
14	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	18.02.2020
<p>1. Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBk-PIG) 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-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>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.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni</p>	1. Keine Belange berührt.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
 Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
 Frühzeitige Beteiligung**

<p>2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs 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.</p> <p>2. Regionalplanerische Belange</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, - zum vorbeugenden Hochwasserschutz, - zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, - zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, - zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und - zum Freiraum. <p>Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf www.havelland-flaeming.de.</p>		
15	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg	24.02.2020
Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-	1. Keine Belange berührt / Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis ge-

**Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
 Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
 Frühzeitige Beteiligung**

<p>Brandenburg (LuBB) nimmt wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ der Stadt Luckenwalde. <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der im Kartenmaterial ausgewiesene Geltungsbereich zu dem Vorentwurf (Stand: 16,01,2020) des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ der Stadt Luckenwalde liegt ca. 3,8 m westlich des Hubschrauberflugplatzbezugspunktes des Hubschraubersonderlandeplatzes (HSLP) Luckenwalde.</p> <p>Für den HSLP Luckenwalde ist kein Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG festgesetzt.</p> <p>Somit befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) sowie Modellfluggeländen und Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG).</p> <p>Durch die beabsichtigte Planung ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu erwarten.</p> <p>Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den</p>		<p>nommen.</p>
--	--	----------------

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

<p>Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ der Stadt Luckenwalde.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. 2. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen. <p>Ich bitte um Übergabe eines Abwägungsprotokolls zu dem o. g. Verfahren.</p>	<p>2. Bitte um Mitteilung der Abwägungsergebnisse.</p>	<p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16 Landkreis Teltow-Fläming 16a Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung 24.02.2020</p>		
<p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>a) Einwendungen: Keine</p> <p>b) Rechtsgrundlagen: Keine</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Keine</p>	<p>1. Fachgesetze: Keine Bedenken.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Keine</p> <p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Keine</p>	<p>2. Umweltbericht: Keine Bedenken. Keine Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.</p>	<p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: Keine</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: Keine</p>	<p>3. Überwachungsmaßnahmen: Keine Bedenken.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Weiter gehende Hinweise</p> <p>a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Keine</p> <p>b) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf der Planung (Stand 16. Januar 2020) erfolgt eine detaillierte Darstellung und Auseinandersetzung mit den übergeordneten Planungsbindungen, insbesondere den Festlegungen des LEP HR zum großflächigen Einzelhandel. Die raumordnerische Verträglichkeit der Planung wird sich erst mit dem Fort-</p>	<p>4. Planungen und Maßnahmen: Keine Bedenken.</p> <p>5. Vereinbarkeit LEP HR: Der Belang liegt in der Zuständigkeit der gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg. Diese wurde beteiligt. Deren Stellungnahme liegt vor (siehe vorstehend unter Punkt 11), auf die dortige, inhaltliche Auseinandersetzung wird verwiesen. Die raumordnerische Verträglichkeit lässt sich auch ohne die Fort-</p>	<p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

gang der parallel avisierten Planungen der Stadt zu den Zentralen Versorgungsbereichen (Bebauungsplan T1) und zur Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abschätzen lassen. Die abschließende Beurteilung hierüber obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.

Für den erwähnten Bebauungsplan T 1 „Zentrale Versorgungsbereiche“ ist dem Landkreis lediglich ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2012 bekannt. Planunterlagen liegen bisher nicht vor.

Das in der Begründung erwähnte Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 ist nicht Bestandteil der digital auf der o. g. Internetseite der Stadt Luckenwalde zur Verfügung gestellten Unterlagen, obwohl dieses Konzept auf S. 81 der Begründung explizit als Anhang benannt ist.

Für „eine isolierte, ersatzlose Aufhebung des BP“, wie hier beabsichtigt, ist zu beachten, dass „eine eigenständige Aufhebungssatzung erforderlich wird. Das für den Geltungsbereich bestehende Planungsrecht wird durch die

schreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und unabhängig von der Weiterführung des Bebauungsplanes T1/2012 nachweisen. Dennoch hat sich die Stadt Luckenwalde bereit erklärt, diese fortzuführen.

6. In der Begründung Kapitel 2.5 wird dargelegt, dass das Verfahren zum Bebauungsplan T1/2012 derzeit mit Blick auf die laufende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ruht und auf Grundlage der fortgeschriebenen Steuerungsziele fortgeführt wird.

In diesem Verfahren erfolgt die nach BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, zu denen auch der Landkreis Teltow-Fläming zählt.

7. In der bevorstehenden öffentlichen Auslegung wird das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf August 2020) den Unterlagen beigelegt.

Die für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 relevanten Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind allerdings bereits öffentlich zugänglich und in der Begründung des Vorentwurfs in Kapitel 2.4 umfassend dargelegt.

Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegt.

8. Den Hinweisen wird bereits Rechnung getragen.

Das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens Nr. 46/2019 ist die vom Stellungnahmegeber angeregte eigenständige Auf-

6. Wird zur Kenntnis genommen.

7. Wird zur Kenntnis genommen.

8. Wird bereits gefolgt / wird gefolgt.

Satzung aufgehoben, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Im Ergebnis entsteht ein planloser Zustand, künftige Vorhaben wären nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen.“

Dem entgegen würde jedoch die Aussage in der Begründung (S. 24) stehen, dass über weitere Festsetzungen nachgedacht wird; keinesfalls aber ein qualifizierter BP i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden soll.

Für diesen Fall führt die Arbeitshilfe aus, dass „ein einfacher, nicht im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB „qualifizierter“ BP einen bestehenden BP nur insoweit aufheben kann, als er dessen Festsetzungen ersetzt, im Übrigen gelten beide Pläne nebeneinander fort. Auf die weiteren Ausführungen in der Arbeitshilfe wird verwiesen.

Im Übrigen ist zu beachten, dass das „Ergebnis des Aufhebungsverfahrens ein eigenständiges textliches Satzungsdokument mit den erforderlichen Verfahrens- und Ausfertigungsvermerken ist“. „Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Plans sollte in einem Übersichtsplan dargestellt werden. Für den möglichen Inhalt wird auf das Festsetzungsbeispiel in der Arbeitshilfe verwiesen.

hebungssatzung.

Das Dokument enthält bereits die erforderlichen Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke (siehe Planbild).

Der darzustellende Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird ebenfalls im Planbild dargestellt (siehe Planbild).

Die textliche Festsetzung wird ergänzt und lautet künftig:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Holz-Hollander“, in Kraft getreten mit ortsüblicher Bekanntmachung am 09.07.1992 (durch Aushang), wird aufgehoben.

Mit der Begründung (Kapitel 4) wird dargelegt, dass es der planerischer Wille der Stadt Luckenwalde ist, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Holz-Hollander“ mit dem Bebauungsplan 46/2019 ersatzlos aufgehoben wird – und hierdurch seine Gültigkeit als Ganzes verliert.

In diesem Fall richtet sich die künftige Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Folgewirkungen aus der Aufhebung des VEP NR. 4 und der planeretzenden städtebaulichen Ordnung nach § 34 BauGB. Im Ergebnis lassen sich die städtebaulichen und raumordnerischen Ziele auch im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB rechtssicher gewährleisten. Damit ist ein zwingendes Erfordernis zur Absicherung der städtebaulichen Ziele oder der raumordnerischen Ziele/Grundsätze mittels Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 4 oder mittels Ersatz des VEP Nr. 4 durch einen ersetzenden qualifizierten Bebauungsplan nicht gegeben.

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

<p>Zudem ist die aktuelle Verwaltungsvorschrift zur Ausfertigung des Katastervermerkes zu beachten.</p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Alle digital vorliegenden Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden als pdf-Dokumente auch per E-Mail übermittelt.</p> <p>Die Stellungnahmen des Straßenverkehrsamtes, hier SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung, sowie der Unteren Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier SG Technische Bauaufsicht, lagen bei Erarbeitung dieses Schreibens nicht vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Hinweise und Anregungen ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p>	<p>Der Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde ist in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 436/2019 eingebunden und hat zu dem in der Begründung zum Vorwurf dargelegten Verfahren und zur dargelegten planungsrechtlichen Überlegungen zu den Grundzügen der Abwägung keine Bedenken geäußert (siehe Stellungnahme vom 24.02.2020).</p> <p>9. Die Ausfertigung des Katastervermerkes wird aktualisiert.</p> <p>10. Die weiteren Stellungnahmen sind Gegenstand der Abwägung (siehe nachfolgende Punkte).</p> <p>11. Eine Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes und der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde nicht eingereicht. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Bedenken bestehen. Das Verfahren wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Bauaufsicht abgestimmt.</p>	<p>9. Wird gefolgt.</p> <p>10. Wird gefolgt.</p> <p>11. Wird gefolgt.</p>
<p>16b Gesundheitsamt</p>		<p>30.01.2020</p>
<p>Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ der Stadt Luckenwal-</p>	<p>1. Keine Bedenken.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

de.		
16c	Hauptamt	05.02.2020
Es 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. Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
16d	Landwirtschaftsamt	29.01.2020
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. Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
16e	Ordnungsamt	04.02.2020
Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.	1. Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
16f	Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz	30.01.2020
Im Areal des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Baudenkmale erfasst. Von daher stehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine Belange entgegen.	1. Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
16g	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	21.02.2020
Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. 1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Be-	1. Keine Belange berührt.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

freierung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendungen Naturschutzfachlich keine	2. Naturschutzfachlich: Keine Bedenken.	2. Wird zur Kenntnis genommen.
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts Keine	3. Umweltbericht: Keine Bedenken Weitere Anforderungen an den Untersuchungsumfang des Umweltberichtes bestehen folglich nicht.	3. Wird zur Kenntnis genommen.
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen Keine b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme Naturschutzrechtlich keine	4. Überwachungsmaßnahmen: Keine.	4. Wird zur Kenntnis genommen.
4. Weiter gehende Hinweise Keine	5. Keine Bedenken.	5. Wird zur Kenntnis genommen.
16h Umweltamt, Wasser, Boden, Abfall		17.02.2020
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Keine	1. Keine Bedenken. 2. Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

<p>Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Keine</p>	<p>3. Keine Bedenken.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>17 Polizeiinspektion Teltow-Fläming</p>		
	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.</p>
<p>18 Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>		<p>31.01.2020</p>
<p>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.)</p>	<p>1. Keine Bedenken. 2. Die Belange sind in einem dem Bebauungsplan gegebenenfalls nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>19 Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH</p>		<p>05.02.2020</p>
<p>Gegen die geplante Änderung bzw. Erstellung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH keine Bedenken. Die vorhandenen Anlagenteile, die zur Energie- und Gasversorgung der benannten Grundstücke dienen, sind aus beigefügten Bestandsplänen ersichtlich, wobei durch fehlende Bemaßung die Lagegenauigkeit beeinträchtigt ist.</p>	<p>1. Keine Bedenken. 2. Die Belange sind in einem dem Bebauungsplan gegebenenfalls nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

<p>Wir bitten dies in ihrer weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen. Weitere Leitungsneuerlegungen bzw. -erweiterungen sind durch uns nicht geplant.</p>		
<p>20 Nuthe Wasser und Abwasser GmbH</p>		
	<p>Keine Stellungnahme eingegangen.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.</p>
<p>21 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband</p>		<p>03.02.2020</p>
<p>In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 20.01.2020 eingegangen beim Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) am 21.01.2020, teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ in der vorliegenden Form (Vorentwurf, Stand 16.01.2020) seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen.</p>	<p>1. Keine Bedenken.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22 Deutsche Telekom AG</p>		<p>24.02.2020</p>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.</p> <p>Die beigefügten Bestandspläne der Telekom entsprechen</p>	<p>1. Das Bebauungsplanverfahren dient der Aufhebung des VEP Nr. 4. Es werden keine neuen Baumaßnahmen vorbereitet. Die Trassen des Leitungsträgers bleiben daher vom Bebauungsplanverfahren Nr. 46/2019 unberührt.</p> <p>Für etwaige künftige Bauvorhaben nach Aufhebung des VEP Nr. 4 bzw. auf Grundlage des § 34 BauGB sind die Hinweise des Leitungsträgers in einem Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>2. Die Belange sind in einem dem Bebauungsplan gegebenen-</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis ge-</p>

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind jederzeit möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht für evtl. Bauausführungen zu verwenden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 31 – Planauskunft

Postfach 4202

49032 Osnabrück

oder per E-Mail

„Planauskunft_brandenburg@telekom.de“

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Für die evtl. Versorgung weiterer Gebäude im Planbereich ist es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den TöB können Sie ab sofort das Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH unter www.infrest.de nutzen, unter dem Sie alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreichen können.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder

falls nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen.

Weitere Ausführungen siehe Punkt 19.2.

nommen.

**Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
 Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
 Frühzeitige Beteiligung**

<p>haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.</p>		
<p>23 Industrie- und Handelskammer Potsdam</p>		<p>25.02.2020</p>
<p>Beigefügt erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Wie in dieser beschrieben können wir die Zielsetzung Ihres geplanten Vorgehens nachvollziehen, sehen aber die Gefahr, dass diese Prozedere an anderen Standorten Schule macht – und dann haben wir ein ganz großes Problem.</p> <p>Uns geht es nicht darum, den Bestand zu „beseitigen“, sondern um einen nachhaltigen Ausschluss zusätzlicher innenstadtrelevanter Sortimente. Daher bieten wir auch an, dass wir gemeinsam das Gespräch mit der GL suchen, um lösungsorientiert an der Aufstellung eines Bebauungsplans mitzuwirken.</p> <p>Die Stadt Luckenwalde plant, einen bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, da der tatsächliche Bestand weit über die in diesem Plan getroffenen Festsetzungen hinaus geht. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die erteilten Baugenehmigungen über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus erscheinen rechtlich angreifbar. 2. Wir sehen die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der den Geltungsbereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie das angrenzende Möbelhaus umfasst, als notwendig an, um Rechtssicherheit 		

**Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
 Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
 Frühzeitige Beteiligung**

bei allen beteiligten Akteuren herzustellen.

- Dieser Bebauungsplan muss an die Ziele der Raumordnung angepasst sein sowie den städtebaulichen Planungen der Stadt Luckenwalde entsprechen. Dafür regen wir an, zunächst das Gespräch mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu suchen.

Begründung:

- Die erteilten Baugenehmigungen über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erscheinen rechtlich angreifbar.

Die Abweichungen zwischen planerischen Festsetzungen und Bestand betreffen das SB-Warenhaus sowie den Bau- und Gartenmarkt. Durch diese Erweiterungen wurden jeweils Verdopplungen der Verkaufsflächen von SB-Warenhaus sowie Bau- und Gartenmarkt ermöglicht:

Verkaufsflächen	SB-Warenhaus	Bau- und Gartenmarkt
Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan	2.500 m ² Verkaufsfläche	5.674 m ² Verkaufsfläche
Tatsächlicher Bestand	5.100 m ² Verkaufsfläche	11.210 m ² Verkaufsfläche
davon nicht-zentrenrelevant	10 m ² Verkaufsfläche	10.410 m ² Verkaufsfläche
davon nahversorgungsrelevant	3.170 m ² Verkaufsfläche	-
davon innenstadtrelevant	1.920 m ² Verkaufsfläche	800 m ² Verkaufsfläche

- Baugenehmigungen: Die Baugenehmigungen sind bereits seit Jahren bestandskräftig und baulich umgesetzt. Die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigungen wurden im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens bzw. Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 46/2019 mit dem Landkreis Teltow-Fläming als untere Bauaufsichtsbehörde erörtert und wurde von dieser als hierfür zuständige Behörde bestätigt.

Der Landkreis ist zudem in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 eingebunden und hat dahingehend keine Bedenken geäußert (siehe hierzu Punkt 16a).

Ungeachtet dessen erfolgt mit dem Bauantrag vom 12.08.2019 eine bauordnungsrechtliche Klarstellung über den aktuellen Umfang an Verkaufsflächen und Sortimenten, im Zuge derer die vom Stellungnahmegeber angeregte bauordnungsrechtliche Rechtmäßigkeit bis zur Planreife nach § 33 BauGB bzw. bis zum Satzungsbeschluss hergestellt wird.

Mit dem städtebaulichen Vertrag bzw. Nachtrag zu diesem Vertrag vom ... Oktober 2020 wird die bestandskräftige Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums als Ganzes sowie für die nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß LEP HR als Obergrenzen festgeschrieben. Hinzu treten weitere Feingliederungen für die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente. Auf dieser Grundlage ist die vom Stellungnahmegeber

- Wird zur Kenntnis genommen.

**Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung**

Quelle Bestand: Einzelhandelserfassung Land Brandenburg (2017).

Als Gründe für diese enormen Abweichungen werden in der vorliegenden Begründung genannt:

- a) Mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie
- b) eine geänderte Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“.

zu a) Mit dem Instrument der Befreiung gemäß § 31 BauGB erfolgte gemäß vorliegender Begründung zum Bebauungsplan die Genehmigung von 2.180 m² zusätzlicher Verkaufsfläche. Eine Befreiung ist jedoch bereits dann ausgeschlossen, wenn damit eine planerische Festsetzung außer Kraft gesetzt wird. Die seitens der Gemeinde festgesetzten Verkaufsflächenwerte hätten somit nur durch eine Änderung des Bebauungsplans durch die Gemeinde geändert werden können.

zu b) Mit dem zitierten Urteil wurde die Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ nicht geändert, sondern es erfolgte lediglich eine Klarstellung. Diese bezog sich auf die Kassenzone“, die Pack- und Entsorgungszone“ sowie vom Kunden nicht zu betretenden Zonen wie der Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc. Beispielsweise macht der Umstand, dass gerade die sog. Kassenzone den Bereich von Lebensmittelmärkten mit der größten Flächenproduktivität darstellen, deutlich, dass mit dem

angeregte raumordnerische Prüfung möglich. Die Aufhebung des VEP Nr. 4 durch den Bebauungsplan Nr. 46/2019 sowie die planeretzende Zulässigkeit nach § 34 BauGB stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR. Weitere Ausführungen können Punkt 11 entnommen werden.

zitierten Urteil keine Neudefinition einherging. Aber selbst wenn diese Bereiche bei Erteilung der Baugenehmigung aus der Verkaufsfläche heraus gerechnet wurden, lässt sich damit keine Flächen in der Größenordnung von 5.070 m² rechtfertigen.

Insofern muss nach unserer Einschätzung bei der Beurteilung des Bestands auf die materiell rechtskonform genehmigte Verkaufsfläche abgestellt werden. Diese Prüfung kann nach unserem Dafürhalten keiner der seinerzeit involvierten Akteure übernehmen, sondern muss durch die dafür zuständige oberste Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

Auf Basis dieser materiell rechtskonform genehmigten Verkaufsfläche hat die Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen zu erfolgen.

zu 2. Wir sehen die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der den Geltungsbereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie das angrenzende Möbelhaus umfasst, als notwendig an, um Rechtssicherheit bei allen beteiligten Akteuren herzustellen.

Das zwischen der Stadt Luckenwalde, dem Landkreis Teltow-Fläming und dem Grundeigentümer gewählte Konstrukt sieht vor...

- a) ...zunächst den vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben,
- b) ...über die Eintragung einer Baulast die räumliche Erweiterung des bestehenden Baukörpers unter die Entscheidungsgewalt der Stadt Luckenwalde zu stellen,
- c) ...anschließend einen vom Eigentümer zu stellen-

**Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung**

den Bauantrag nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu genehmigen, um so die bestehenden Verkaufsflächen festzuschreiben sowie

d) ...abschließend auf Basis eines aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts den Geltungsbereich des vorliegenden Plans mit einem Textbebauungsplan T 1 „Zentrale Versorgungsbereich“ im Sinne des § 9 (2a) BauGB neu zu überplanen.

Die Verpflichtung des Grundeigentümers, eine Baulast eintragen zu lassen sowie die Inhalte des zu stellenden Bauantrags vorzugeben, soll dabei mittels eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt werden.

Dieses Vorgehen umgeht und unterhöhlt nach unserer Einschätzung das Ziel 2.13 „Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte“ sowie ggfs. das Ziel 2.10 des LEP HR „Umgang mit Bestandssituation“ in Verbindung mit Ziel 2.7 „Schutz benachbarter Zentren“.

Insbesondere sehen wir die Gefahr einer möglichen negativen Vorbildwirkung auf andere Kommunen und Landkreise und das vorgeschlagene Prozedere als höchst bedenklich an.

Daher plädieren wir daher, den Geltungsbereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie das Grundstück des angrenzenden Möbelhauses neu zu überplanen, d.h. hierfür einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

2. LEP HR: Die Prüfung zur Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, die in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 eingebunden ist (siehe hierzu Punkt 11).
3. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Folgewirkungen aus der Aufhebung des VEP NR. 4 und der planeretzenden städtebaulichen Ordnung nach § 34 BauGB. Im Ergebnis lassen sich die städtebaulichen und raumordnerischen Ziele auch im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB rechtssicher gewährleisten.

Ungeachtet dessen, liegt es in den Händen der kommunalen Planungshoheit, ob die Stadt Luckenwalde den Weg einer Bebauungsplan-Änderung oder den der Bebauungsplan-Aufhebung beschreitet oder ob nicht.

Die Änderung eines Bebauungsplanes wäre nach § 1 Abs. 3 BauGB zwingend, wenn es die städtebauliche Entwicklung

2. Wird zur Kenntnis genommen.
3. Wird zur Kenntnis genommen; Klarstellung.

zu 3. Dieser Bebauungsplan muss an die Ziele der Raumordnung angepasst sein sowie den städtebaulichen Planungen der Stadt Luckenwalde entsprechen. Dafür regen wir an, zunächst das Gespräch mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu suchen.

Hierzu muss nach unserer Einschätzung der Nachweis erbracht werden, dass ein solcher Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Dies erscheint uns - ggfs. mit Einschränkungen hinsichtlich der Größenordnung zentrenrelevanter Sortimente - im Bereich des Möglichen zu sein.

Im Ergebnis befürworten wir das Ziel, Rechtssicherheit am Standort Frankenfelder Chaussee zu schaffen bzw. wiederherzustellen. Allerdings betrachten wir das vorgeschlagene Vorgehen mit größer Sorge im konkreten Fall sowie hinsichtlich möglicher negativer Vorbildwirkung.

und Ordnung erfordern würde. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Wie vorstehend erörtert, ist ein zwingendes Erfordernis zur Absicherung der raumordnerischen Ziele/ Grundsätze mittels Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 4 oder mittels Ersatz des VEP Nr. 4 durch einen ersetzenden qualifizierten Bebauungsplan nicht gegeben.

Der Landkreis als untere Bauaufsichtsbehörde ist in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 436/2019 eingebunden und hat zu dem in der Begründung zum Vorwurf dargelegten Verfahren und dargelegten planungsrechtlichen Überlegungen zu den Grundzügen der Abwägung keine Bedenken geäußert (siehe Punkt 16a).

In der Zusammenschau ist die vom Stellungnahmegeber befürchtete negative Vorbildwirkung nicht zu erkennen.

4. Raumordnung: Die Prüfung zur Vereinbarkeit des Aufhebungs-Bebauungsplanes N.r 46/2019 mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR obliegt der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, die in das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 eingebunden ist. Der vom Stellungnahmegeber angeregte Nachweis wurde erbracht (siehe hierzu Punkt 11).

4. Wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

Wir bitten darum, unsere Argumente zu berücksichtigen, uns von Ihrem Abwägungsergebnis in Kenntnis zu setzen und in den weiteren Prozess einzubeziehen.	5. Die Auswertung der Beteiligungen werden auf www.luckenwalde.de eingestellt. Der Hinweis darauf erfolgt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.	5. Wird zur Kenntnis genommen.
24 Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH		31.01.2020
<p>Zum Bebauungsplan gibt es seitens der VTF keine Einwände.</p> <p>Wir bitten jedoch zu beachten, dass unser Unternehmen derzeit mit der Stadtlinie 772 Mo-Fr mit 25 Fahrten je Tag die Haltestelle "Marktkauf" auf dem Parkplatz bedient. Die Durchführung dieser Fahrten mit der Linienführung über den Parkplatz sollte im Interesse der Fahrgäste auf jeden Fall weiterhin gesichert sein, die Stadtlinie wird von vielen, insbesondere auch älteren Fahrgästen genutzt.</p> <p>Im Rahmen bzw. nach Abschluss der o.g. Anhörung bitten wir zu prüfen, ob die Haltestelle mit einer barrierefreien Aufstellfläche ausgestattet werden kann, der Einstieg ist</p>	<p>1. Keine Bedenken.</p> <p>2. Ziel der Stadt Luckenwalde ist es, eine attraktive Erreichbarkeit des Einzelhandels-Standorts für ÖPNV-Nutzer, Radfahrer und Fußgänger sicher zu stellen. Die Marktkauf-Haltestelle ist zugleich die Haltestelle der Stadtbuslinie mit dem zweithöchsten Fahrgastaufkommen in der Stadt.</p> <p>Mit städtebaulichem Vertrag vom 18.06./02.12.2019 und endabgestimmten, noch zu unterzeichnenden Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag vom Oktober 2020 wird der Vorhabenträger zur Einräumung eines unwiderruflichen Fahrrechtes zum Betrieb des Linienbusverkehrs und der Nutzung einer Bushaltestelle auf dem Parkplatz zugunsten der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming GmbH bzw. dem Landkreis Teltow-Fläming als Aufgabenträger für den übrigen öffentlichen Personennahverkehr im Sinne des ÖPNV-Gesetzes des Landes Brandenburg verpflichtet.</p> <p>Diese Maßnahmen sind auch mit Blick auf die Reduzierung der notwendig nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde vom 06.12.2005 erforderlich.</p> <p>3. Mit städtebaulichem Vertrag vom 18.06./02.12.2019 und endabgestimmten, noch zu unterzeichnenden Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag vom Oktober 2020 ver-</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird gefolgt.</p> <p>3. Wird gefolgt.</p>

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

insbesondere für mobilitätseingeschränkte Fahrgäste sehr beschwerlich.	pflichtet sich der Vorhabenträger die vorhandene Bushaltestelle auf eigene Kosten bis zum 01.01.2022 dergestalt auszubauen, dass die vollständige Barrierefreiheit gemäß § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz gewährleistet ist. Die Stadt unterstützt den Eigentümer soweit möglich bei der Beantragung von Fördermitteln.	
25 Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz		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. Keine Bedenken. 2. Diese Belange sind in einem dem Bebauungsplan gegebenenfalls nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen Weitere Ausführungen siehe Punkt 19.2.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.
26 E.DIS Netz GmbH Regionalbereich West Brandenburg Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark		31.01.2020
Es wird mitgeteilt, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen.	1. Keine Bedenken. Weitere Ausführungen siehe Punkt 19.2.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
27 NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG		27.01.2020
Im angefragten Bereich verlaufen Kabelanlagen, die nicht näher dokumentiert sind. Bitte setzen Sie sich unbedingt mit der Einsatzplanung in Verbindung, um eine Einweisung vor Ort zu vereinbaren. Mögliche Auflagen und Hinweise sind nach Erkenntnis der Leitungslage vor Ort zu vereinbaren.	Die Belange sind in einem dem Bebauungsplan ggf. nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen Weitere Ausführungen siehe Punkt 19.2.	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

28 Handwerkskammer Potsdam		
	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
29 Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming 07.02.2020		
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP 46/2019 "Holz-Hollander" im OT Frankenfelde 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. Keine Bedenken. 2. Die Belange sind in einem dem Bebauungsplan gegebenenfalls nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen.
30 50Hertz 30.01.2020		
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	1. Keine Bedenken.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
31 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 18.02.2010		
Durch die aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	1. Keine Belange berührt.	1. Wird zur Kenntnis genommen.
32 Stadt Jüterbog		

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
33 Gemeindeverwaltung Nuthe-Urstromtal		
	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
34 Stadt Luckenwalde, Brandschutzdienststelle		
	Keine Stellungnahme eingegangen.	Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
35 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe		31.01.2020
<p>Keine Betroffenheit durch die Planung</p> <p>Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.a. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine beabsichtigten Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.</p> <p><u>Geologie:</u></p> <p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR angefragt werden. Außerdem verweisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagestättengesetz).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Keine Belange betroffen. 2. Keine Bedenken. 3. Keine Bedenken. 4. Die Belange sind in einem dem Bebauungsplan ggf. nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. in der Bauausführung zu berücksichtigen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Wird zur Kenntnis genommen. 4. Wird zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB
Auslegungszeitraum: 07. Januar 2020 bis 07. Februar 2020

Ö1 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	17.02.2020
<p>Auch wenn der neue B-Plan „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ nur den aktuellen Zustand abbildet, so bietet er doch die Möglichkeit die Anlage besser an die übergeordneten Ziele des Natur- und Klimaschutzes anzupassen.</p>	<p>1. Der Bebauungsplan Nr. 46/2019 dient dem Ziel, den baulichen Bestand im aktuell rechtskräftigen VEP Nr. 4 zu sichern. Aus den in der Begründung dargelegten Gründen soll er deshalb aufgehoben werden. Wie in der Begründung ausführlich dargelegt, werden mit ihm weder bauliche Maßnahmen vorbereitet noch werden solche durch ihn begründet.</p> <p>Nichtsdestotrotz sind auch bei einem Aufhebungs-Bebauungsplan die Belange gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigen, alle Belange zu ermitteln und in der Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Daher erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine umfangreiche Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht sowie in der Begründung (Kapitel V) dargestellt sind und in Festlegungen umweltbezogener Maßnahmen (wenn auch nicht als Festsetzung, so zum Beispiel als Regelung im städtebaulichen Vertrag) münden, wenn dies gerechtfertigt ist. Um gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den ebenfalls in die Abwägung einzustellenden Belangen der Wirtschaft auch in ihrer mittelständischen Struktur zur Versorgung der Bevölkerung zu entsprechen, schafft der Aufhebungs-Bebauungsplan die notwendigen Voraussetzungen für den Erhalt und die marktfähige Weiterentwicklung des bedeutenden Wirtschaftsstandortes. Eine Umsetzung der umweltbezogenen Maßnahmen im Rahmen einer gerechten Abwägung wäre dann geboten, wenn im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt werden würde,</p>

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

<p>1. Der Umweltbericht bedarf einiger Ergänzungen / Korrekturen:</p> <p>Die „Nutzung der Habitatstrukturen“ durch Vögel ist nicht nur „möglich“, sondern die Hecken werden von Vögeln, besonders von Haussperlingen als Versteck genutzt. Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz, Bachstelze und Rauchschwalben kommen auf der Fläche vor, Grauammer in direkter Nachbarschaft. Bis vor ein paar Jahren waren auch Feldlerche und Goldammer häufig, jetzt allerdings nur noch vereinzelt. Aus diesem Grund sind die Hecken zu erhalten und wenn möglich ökologisch aufzuwerten.</p> <p>Anders als im Umweltbericht dargestellt, gibt es in der Umgebung keineswegs ausreichend viele alternative Nistmöglichkeiten für Rauchschwalben.</p> <p>Mehr Genauigkeit ist auch bei der Beschreibung der Heckenbepflanzung wünschenswert. So fehlt eine Auf-</p>	<p>dass der Standort nicht nur eine besondere Bedeutung als Wirtschaftsstandort, sondern auch eine gewisse ökologische Funktion besitzt, und Maßnahmen zur Erhaltung und Stabilisierung der ökologischen Funktion nicht im Konflikt mit den Belangen des Wirtschaftsstandortes stehen und die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Maßnahmen außer Frage steht.</p> <p>Mit endabgestimmten, noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 mit Datum vom ... Oktober 2020 besteht die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die mit dem Umweltbericht als erforderlich angesehenen Maßnahmen durchzuführen gemäß Kapitel 19.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46/2019 und die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen (§ 4 Ziffern 8 und 8b).</p> <p>2. Die Ergänzungen werden im Umweltbericht und in der darauf aufbauenden Begründung vorgenommen.</p> <p>Die ökologische Wert der bestehenden Hecken wird im Ergebnis weiterhin als insgesamt gering eingeschätzt.</p> <p>Mit Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom ... Oktober 2020 wird auch der Erhalt der Hecke als bereits vom Umweltbericht vorgeschlagene Maßnahme sichergestellt.</p> <p>Im Umweltbericht wird zudem die Aufstellung von Nistkästen auf dem Vorhabengrundstück als Maßnahme ergänzt und ebenfalls mittels Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p> <p>3. Die Ergänzungen werden im Umweltbericht und in der darauf aufbauenden Begründung vorgenommen.</p>	<p>2. Wird gefolgt.</p> <p>3. Wird gefolgt.</p>
---	--	---

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

listung der vorhandenen Gehölze. .

2. Auch der B-Plan selbst bedarf einiger Ergänzungen. So wird zurzeit im B-Plan nichts textlich festgesetzt. Anstelle dessen wird auf die Möglichkeit hingewiesen, einiges durch eine Ergänzung des städtebaulichen Vertrags zu regeln. Selbstverständlich lässt sich jedoch in einem B-Plan vieles auch über die textlichen Festsetzungen regeln.

Laut §1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In der Arbeitshilfe_Bebauungsplanung (S.301) heißt es dazu: „§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen (ausschließlich) aus städtebaulichen Gründen; dazu zählt gemäß §1 (5) BauGB auch der

4. Der Bebauungsplan Nr. 46/2019 dient dem Ziel, den aktuell rechtskräftigen VEP Nr. 4 aufzuheben. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind nicht Gegenstand des Aufhebungsverfahrens (siehe hierzu auch Nr. 16a).

Die vom Stellungnahmegeber gewünschte verbindliche Regelung der nach Umweltbericht erforderlichen Maßnahmen erfolgt mittels endabgestimmten, noch zu unterzeichnenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.06./02.12.2019 mit Datum vom ... Oktober 2020. Eine textliche Festsetzung ist daher entbehrlich. Weitere Ausführungen siehe vorstehend unter Nr. 1.

4. Wird nicht gefolgt.

Umweltschutz. Die Abgrenzung gegenüber naturschutzrechtlichen oder gestalterischen Gründen ohne bodenrechtlichen Bezug ist jedoch nicht immer eindeutig. Legitime Ziele der Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen sind z.B. die Sicherung der städtebaulichen Prägung von Baugebieten durch Bäume und Gehölze, die Gestaltung des Ortsbildes, die Strukturierung und Abschirmung von Baugebieten sowie die Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft. Auch gebietsbezogene klimatische Aspekte wie die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes können Pflanz- und Erhaltungsbindungen rechtfertigen.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können auch für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden, so dass Fassaden- und Dachbegrünungen hier ebenso ihre Rechtsgrundlage finden wie die Begrünung von Lärmschutzwällen und -wänden. Die Entwicklung der Rechtsprechung hat mittlerweile geklärt, dass auch das Anpflanzen bestimmter Arten von Bäumen und Sträuchern in einer bestimmten Dichte und in einem bestimmten Mischungsverhältnis im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB kann aus städtebaulichen Gründen auch die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung kleinerer; nicht unter die Wassergesetze fallender Gewässer festgesetzt werden, z.B. wegen einer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch aus Gründen des Immissions- und Klimaschutzes.

Selbstverständlich sind Festsetzungen nach § 9 BauGB zu begründen und die öffentlichen Belange und privaten Eigentümerinteressen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach §137 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen. Dazu ist jedoch darzulegen, welche Nachteile der/die Eigentümer*in durch die Festsetzungen erfährt. Wenn durch Festsetzungen die Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück verbessert wird, entsteht keine Nutzungseinschränkung, um die es bei der Rechtsprechung zu gehen scheint.

Die GRZ ist auf 0,8 festzusetzen und dementsprechend sollte entsiegelt werden. Der Parkplatz wird auch zu Stoßzeiten nie vollständig genutzt. Zur Entsiegelung würden sich das östliche und das westliche Ende anbieten. Der Stellplatzbedarf ist entsprechend § 5 (1) Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde zu mindern.

Mehr Beschattung für die Fläche ist notwendig. Daher sollten zusätzlich Bäume textlich festgesetzt werden. Obwohl die geringe ökologische Wertigkeit der derzeitigen Bepflanzung erkannt wird, werden kaum Vorschläge zur Verbesserung gemacht, obwohl dies

4. Die aktuell erreichte GRZ beruht auf bestandskräftigen Baugenehmigungen und kann im Rahmen des Aufhebungs-Bebauungsplanes Nr. 46/2019 daher nicht als Eingriff gewertet und für die Forderung nach weiteren Maßnahmen oder nach einer Reduzierung der GRZ herangezogen werden. Ein Rückbau vorhandener, genehmigter baulicher Anlagen würde dem Ziel, den Standort zu erhalten, widersprechen. Dieses wäre ein Eingriff in die Rechte des Eigentümers, mit dem voraussichtlich ein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Plangeber, der Stadt Luckenwalde, verbunden wäre.

Der Anregung des Stellungnahmegebers, die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde zu reduzieren, wird bereits gefolgt und spiegelt sich im aktuellen Bestand wider. Eine künftige Rücknahme weiterer Stellplätze (zur Reduzierung der GRZ) ist angesichts der erforderlichen Stellplatzversorgung für den Ergänzungsstandort städtebaulich nicht gewünscht, zumal diese bereits nicht den vollen Umfang gemäß Stellplatzsatzung umfasst.

Höhere Grundflächen (über 0,87) sind dagegen künftig nicht mehr zulässig, da es ihnen an der Vorbildwirkung der eigenen baulichen Anlagen und baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken mangelt. Eine zusätzliche Erhöhung der Versiegelung ist mit Blick auf die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und ihrem negativen Einfluss auf das Klima nicht erwünscht.

5. Die aktuelle Überschilderung der Stellplätze mit 1 Baum je 20 Stellplätze entspricht den Festsetzungen des VEP Nr. 4 und den bestandskräftigen Baugenehmigungen. Diese ist nach heutigen Maßstäben zu gering, um einer Aufheizung der Flächen entgegen zu wirken, allerdings kann dies für den Be-

4. Wird nicht gefolgt.

5. Wird teilweise gefolgt

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

durchaus nach §1 (5) BauGB und § 9 BauGB festgesetzt werden könnte. Dementsprechend sollten die Grünflächen zwischen Frankenfelder Chaussee und Parkplatz sowie am Ostende der B-Planfläche ökologisch aufgewertet werden, indem u.a. nur noch zweimal pro Jahr (Juli, September) gemäht wird..

Als Maßnahme zum Klimaschutz sollte auch der Radverkehr gefördert werden. Daher ist eine sichere Erschließung der beiden Märkte für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen notwendig. Sie müssen vom Übergang an der Frankenfelder Chaussee den Parkplatz

stand nicht als Eingriff gewertet oder für die Forderung nach weiteren Maßnahmen herangezogen werden (wie in der Begründung bereits dargelegt).

Im Bereich der Stellplatzanlage sind keine zusätzlichen Baumpflanzungen möglich. Mit dem Umweltbericht werden daher als neu hinzutretende Maßnahme zum Lückenschluss der Allee entlang der Frankenfelder Chaussee zusätzlich 9 Bäume vorgesehen. Mit Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom ... Oktober 2020 wird diese Maßnahme sichergestellt.

Im bestehenden Umweltbericht ist bereits für die Änderung oder Neuanlage von Stellplätzen eine intensivere Überschirmung der Stellplätze als Maßnahme zusätzlich vorgesehen. Danach sind je 4 Stellplätze 1 heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (wie in der Begründung dargelegt). Diese Maßnahme wird ebenfalls im Rahmen des Nachtrages zum städtebaulichen Vertrag vom ... Oktober 2020 gesichert und kommt nur im Falle eines Umbaus zum Tragen.

Für die Flächen am Ostende des Geltungsbereichs wird mit dem Umweltbericht neu die Aufwertung der Rasenfläche auf der Ostseite des Grundstücks zu einem Magerstandort vorgesehen. Dies dient der Förderung der Artenvielfalt und als Nahrungshabitat für Brutvögel. Diese Maßnahme wird ebenfalls im Rahmen des Nachtrages zum städtebaulichen Vertrag vom ... Oktober 2020 gesichert.

6. Ziel der Stadt Luckenwalde ist es zudem, eine attraktive Erreichbarkeit des Einzelhandels-Standorts für ÖPNV-Nutzer, Radfahrer und Fußgänger sicher zu stellen. Die Kundenbefragung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde (Stand 11/2010) hat gezeigt, dass

6. Wird bereits gefolgt; Ergänzungen der Begründung

Bauleitplanung der Stadt Luckenwalde Anlage 1 zur Beschlussvorlage B-7133/2020
Bebauungsplan Nr. 46/2019 "Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander"
Frühzeitige Beteiligung

zwischen dem Parksuchverkehr queren, um zu den Eingängen der Märkte zu kommen. Dazu fehlt auf der östlichen Seite des Parkplatzes und am Erschließungsweg zur Frankenfelder Chaussee jegliche Beleuchtung. Dies ist entsprechend zu ändern.

der Anteil der Radfahrer an den Kunden größer ist als in den übrigen Einzelhandelseinrichtungen der Stadt. Um die Attraktivität für Radfahrer weiterhin zu sichern, wird der Vorhabenträger mit städtebaulichem Vertrag vom 18.06./02.12.2019 und Nachtrag zu diesem städtebaulichen Vertrag vom ... Oktober 2020 verpflichtet, bequeme, beidseitig benutzbare maximal 18 Fahrradanhänger in einem Mindestabstand von 1 m herzustellen. Hierbei sollen mindestens zwei Fahrradstellplätze entstehen, die für Fahrräder mit Kinderanhängern geeignet sind. Die Aufstellung erfolgt in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Luckenwalde, um zu sichern, dass die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsdienst nicht gestört werden.

Zusätzlich besteht die Verpflichtung, am Fußgängerüberweg Frankenfelder Chaussee (ehem. Fußgängerampel) und am Fußweg zum Fußgängerüberweg zwei zusätzliche Straßenleuchten aufzustellen.

Diese Maßnahmen sind auch mit Blick auf die Reduzierung der notwendig nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde vom 06.12.2005 erforderlich.

Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.

7. Die weiteren Verfahrensschritte werden vorschriftsgemäß ortsüblich bekannt gegeben. Darüber hinaus werden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Öffentlichkeit über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg zugänglich gemacht.

7. Wird zur Kenntnis genommen.