Anfragen zum Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48-2020

Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11

Stellungnahme vom 11.12.2021

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag
1	<p>In ihrer „Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“ mahnt die Bundesregierung, den Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche zu begrenzen. Dies beziehe sich auf die Außenflächen, sagte Frau Giesecke.</p> <p>Wo findet man diesen Zusammenhang, dass der Innenbereich von der Nachhaltigkeitsstrategie ausgeschlossen sei?</p> <p>Zwar soll zum Zweck des Flächensparens möglichst eine innerörtliche Verdichtung stattfinden. Verdichtung heißt aber nicht, dass man innerorts immer weiter versiegeln soll.</p>	<p>Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr auf unter 30 ha pro Tag zu verringern. Vgl. https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen</p> <p>Auf den Internetseiten des Umweltbundesamtes heißt es ausdrücklich: <i>„Eine verstärkte Innenentwicklung und die Aufbereitung und Nutzung von Brachflächen sind die wesentlichen Bausteine für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.“</i></p> <p>Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachnutzung bereits anthropogen überformter Flächen inmitten des Siedlungsbereichs der Stadt Luckenwalde. Das Vorhaben steht somit zweifelsfrei in Übereinstimmung mit der Nachhaltigkeitsstrategie.</p> <p>Der Versiegelungsgrad der innerstädtischen Flächen ist im Sinne der Nachhaltigkeit ebenfalls zu prüfen und zu steuern. Auch das ist hier vorgesehen / erfolgt: Die zulässige Versiegelung der Baugebietsfläche beträgt nur 40 % durch Hauptanlagen zzgl. der Nebenanlagen. Das entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO). Mit den Werten der BauNVO hat der Bundesgesetzgeber Dichtewerte definiert, welche regelmäßig einer geordneten städtebaulichen</p>

		Entwicklung entsprechen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.
2	<p>Des Weiteren soll laut Bürgermeisterin dem "spürbaren Entwicklungsdruck in Luckenwalde" entgegengewirkt werden.</p> <p>Laut Artenschutzfachbeitrag (S. 21) gibt es „zwingende Gründe des überwiegenden Interesses“ an diesem Vorhaben und zwar die „starke Nachfrage nach Wohnraum“ in Luckenwalde, die „Umnutzung der innerstädtischen Gewerbebrachen“ und die Entfernung von „Ruinen, die das Ortsbild negativ prägen.“ Keine Berücksichtigung findet dabei jedoch das öffentliche Interesse an Frischluft und Schutz vor Überhitzung sowie an Biodiversität. Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird sogar darauf hingewiesen, dass „insbesondere die Baumbestände im nördlichen Teil sich günstig auf Temperatur, Luftfeuchte und Staubbindung“ auswirken (Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, S. 10). Nachfolgend wird jedoch geschrieben, dass „die umgebenden Wohngebiete ähnlich gut durchgrünt sind“, so dass das Untersuchungsgebiet keine Rolle spielen würde. Man meint also, wenn in der Nachbarschaft genügend Grün zu finden ist, könne man ruhigen Gewissens versiegeln.</p> <p>Wieso werden in Zeiten des Klimawandels und der immer heißer werdenden Städte die für die Gesundheit vieler Menschen so wichtigen Aspekte der Temperatursenkung, Luftfeuchte und Staubbindung aus rein wirtschaftlichen Erwägungen völlig außen vorgelassen?</p>	<p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden geprüft.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung üblicherweise zu betrachten sind, werden in Kapitel 22 „Auswirkungen der Planung“ dargelegt.</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen sichern einen Grünanteil im Plangebiet. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken sich positiv auf Temperatur, Luftfeuchte und Staubbindung aus.</p>
3	<p>Wir begrüßen Vorhaben, die den Anteil an Ruinen im Stadtbild minimieren. Jedoch fehlt uns hier die Prüfung von Alternativen. Die Stadtverordneten sollten stärker in die Entscheidungsfindung einbezogen werden, indem eine frühzeitige Überlegung stattfindet, welche Punkte ihnen wichtig sind und mehrere mögliche Planungen diskutiert werden.</p> <p>Warum gibt es bisher keinen Alternativvorschlag, der z.B. eine Bebauung nur im vorderen Bereich und damit eine geringere</p>	<p>Seit der Beratung über den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans ist den Stadtverordneten das Vorhaben bekannt (spätestens im Dezember 2020).</p> <p>In der Zeit vom 28.04. bis zum 19.05.2021 fand eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Planvorhaben mit konkreter Darstellung des Vorhabens statt. Die Stadtverordneten hatten dementsprechend bereits frühzeitig die Gelegenheit, sich zum Vorhaben zu äußern.</p>

	Versiegelung vorsieht (ev. auch von einem anderen Vorhabenträger)?	Der Vorhabenträger hat alternative Bebauungskonzepte geprüft. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine andere Bebauung für ihn nicht umsetzbar.
4	Wie wäre vorzugehen, um im aktuellen Verfahren alternative Planungen in Auftrag zu geben und zu diskutieren?	<p>Es handelt sich um ein Baugrundstück im Privateigentum. Der Vorhabenträger lehnt aus wirtschaftlichen Gründen ein anderes Bebauungskonzept ab.</p> <p>Es wurden in den zurückliegenden Jahren unterschiedlichste Entwurfsvorstellungen diskutiert und abgestimmt (Mehrgeschossige Wohnbebauung, Pflegeheim, Reihenhausbebauungen). Es existiert ein Bauvorbescheid, der eine Reihenhausbebauung vorsieht. Aus Sicht der Verwaltung hätte eine Bebauung auch nach § 34 BauGB erfolgen können, da die umgebende Bebauung („Volltuchblock“) bereits eine Vorprägung vornimmt. Um hier jedoch kein langwieriges Widerspruchsverfahren zu riskieren wurde eine Bauleitplanung angestrebt.</p> <p>Alternative Bebauungskonzepte könnten nur auf Kosten der Stadt entwickelt werden.</p> <p>Es wäre ein neuer Investor zu finden, der die alternative Planung umsetzen würde und mit dem aktuellen Eigentümer in Verhandlung treten müsste. Auch für einen anderen Investor wäre eine wirtschaftliche Lösung von großer Wichtigkeit.</p> <p>Hinweis: Es handelt sich um ein Baugrundstück im Privateigentum. Der Vorhabenträger hat kein Interesse an einem anderen Bebauungskonzept.</p> <p>Alternative Bebauungskonzept könnten nur auf Kosten der Stadt entwickelt werden. Diese wären mit dem Vorhabenträger abzustimmen.</p>
5	In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 heißt es, dass „der Untersuchungsraum Karrée [...] mit seiner zentralen Lage als Entwicklungspotenzial für die Umsetzung einer Zuzugsstrategie genutzt werden soll“ (S. 23). Hier ist vermutlich der Zuzug aus Berlin gemeint. Im Vorhaben sind Reihenhäuser „für junge	Die Zuzugsstrategie der Stadt Luckenwalde wurde im durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als Zielszenario definiert, um eine stabilisierte Bevölkerungsentwicklung zu erreichen. Das INSEK ist die Handlungsgrundlage für die Luckenwalder Stadtentwicklung. Der

	<p>Familien mit Kindern“ geplant (Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020, S. 7). Was haben die Stadt und ihre Bürger vom Zuzug aus Berlin?</p>	<p>Beschlussfassung ging eine umfassende Beteiligung u.a. der Politik, Öffentlichkeit und Wohnungswirtschaft vor. Die Generierung von Zuzug hilft beim Ausgleich natürlicher Bevölkerungsverluste und der Alterung der Stadtgesellschaft, bei der Sicherung des Fachkräftebedarfs, bei der langfristigen Sicherung der Auslastung von Infrastrukturen und bei der Sicherung von mehr bzw. gleichbleibenden Einnahmen für z.B. den städtischen Haushalt, um nur einige positive Auswirkungen des Zuzuges zu benennen.</p>
6	<p>Wie soll die in Luckenwalde fehlende Infrastruktur (Kitas, Schulen, usw.) der Baugeschwindigkeit folgen?</p>	<p>Es erfolgt bereits ein umfassender Ausbau der sozialen Infrastrukturen und es finden aktuell Abstimmungen mit den Stadtverordneten der Stadt Luckenwalde zu der weiteren Strategie des Ausbaus und der Erweiterung statt.</p>
7	<p>Beruhet die GRZ von 0,4 nur auf der Wohngebietsfläche? Frau Giesecke äußerte, dass laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) 40% versiegelt werden dürften (GRZ 0,4). Weitere 20 % können laut § 19 BauNVO für Stellplätze und Zufahrten versiegelt werden, woraus sich eine GRZ von insgesamt 0,6 ergibt. Eine zusätzliche zu versiegelnde Fläche ist auf dem Grundstück für die Privatstraße vorgesehen. Grundsätzlich wird bei Bauvorhaben eine Grundstücks-Zufahrt in die GRZ eingerechnet.</p>	<p>Die GRZ 0,4 bezieht sich nur auf die Flächen, die als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt sind.</p>
8	<p>Warum wird die Privatstraße (707 qm) in die Berechnung der vorliegenden GRZ nicht mit einbezogen (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, S. 28)?</p>	<p>Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ bezieht sich nur auf die Flächen, die als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt sind. Dies ergibt sich aus § 19 BauNVO.</p>
9	<p>Warum ist die tatsächliche GRZ von 0,667 zulässig?</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar woher diese Zahl stammt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für das Baugebiet „WA“ eine GRZ von 0,4 bzw. von 0,6 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO vor.</p>
10	<p>Wie fließt der öffentliche Fußweg in die reale GRZ ein?</p>	<p>Nein, die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen fließen nicht in die GRZ nach § 19 BauNVO ein. Die GRZ bezieht sich nur auf die Flächen, die als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt sind.</p>

11	<p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 wird die öffentliche Durchwegung zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und geplanter Erweiterung der Flaeming-Skate als „fußläufige Anbindung“ bezeichnet (Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020, S. 26/27).</p> <p>Wird die öffentliche Durchwegung nicht für Radfahrer freigegeben und wenn ja, warum?</p>	<p>Die öffentliche Durchwegung soll nur für Fußgänger gestattet werden. Radfahrer müssen absteigen und das Rad schieben. Die Anlage eines kombinierten Fuß- und Radweges bedarf einer Breite von mind. 2,5 m. Das private Grundstück soll nicht übermäßig in Anspruch genommen werden. Auch die privaten Belange sind in die Abwägung einzustellen. Siehe auch Seite 47 der Begründung zum B-Plan.</p>
12	<p>Laut Frau Giesecke wurden Biotop, Tierarten und geschützter Baumbestand erfasst. Ausgleichsmaßnahmen seien nicht nötig, aber dennoch geplant.</p> <p>Im Artenschutzfachbeitrag, den unsere Fraktion zusammen mit weiteren Gutachten auf Anfrage erhielt, werden aber Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse in Form von Ersatzquartieren eindeutig gefordert (Artenschutzfachbeitrag, S. 16/17).</p> <p>Zusätzlich soll vor Fällungen und Rodungen sowie Abrissen „eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse erfolgen“ (S. 18, Artenschutzfachbeitrag).</p> <p>Welche fachlich qualifizierte Person wird diese Kontrollen, insbesondere die der Gebäude, vornehmen?</p>	<p>Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht im vorliegenden Fall somit eine Ausnahme von der Ausgleichspflicht bei Eingriffen i. S. d. BNatSchG. Die Pflicht zur Vermeidung oder Minimierung von Eingriffsfolgen ist damit jedoch nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts bleiben ebenfalls unberührt. Die vorgesehenen Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse dienen zur Kompensation potentieller Quartiere, die bei Umsetzung des Bauvorhabens verloren gehen.</p> <p>Die Begutachtung vor Baumfällungen und vor Abrissarbeiten dient der Vermeidung. Die Maßnahmen zur Vermeidung sind vorgesehen, um unbeabsichtigte Verletzungen oder Tötungen von Individuen sowie Verschlechterungen des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell oder direkt betroffenen Arten vorzubeugen.</p> <p>Mit den notwendigen Kontrollen wird ein Artenschutzsachverständiger beauftragt.</p>
13	<p>20 geschützte Bäume befinden sich im Plangebiet, so Frau Giesecke. Davon wären 4 Bäume nur leicht geschädigt, die anderen stark. Das bestätigt der Landschaftsplanerische Fachbeitrag in einer Übersicht auf Seite 15.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat in ihrer Stellungnahme gefordert, 3 Eiben auf dem hinteren Teil des Grundstücks „zur Minimierung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand zu erhalten. Die Bäume sind als Festsetzung in den vB-Plan aufzunehmen“ (Auswertung frühzeitige Beteiligung, S. 25). Frau</p>	<p>Die weiteren Abstimmungen mit der UNB haben nur mündlich stattgefunden. Eine schriftliche Stellungnahme wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingeholt.</p>

	<p>Giesecke informierte im SWU-Ausschuss über einen Kontakt zur UNB mit dem Ergebnis, dass bei begründetem Eingriff und Ersatzmaßnahmen das Vorhaben für die UNB okay sei. Uns ist bisher nur die Stellungnahme bekannt.</p> <p>Gibt es ein schriftliches Zugeständnis der UNB?</p>	
<p>14</p>	<p>Laut Artenschutzfachbeitrag (S. 13) sind Winterquartiere von Fledermäusen, die streng geschützt wären, weitestgehend auszuschließen. Jedoch wird "im worst case von 15 Sommerquartieren kleiner Fledermausarten, die Spaltenquartiere bevorzugen, ausgegangen." Auch Sommerquartiere (Wochenstuben) sind geschützt und lassen sich nicht ersetzen. Zudem stellt "das Untersuchungsgebiet für die Fledermäuse, deren Quartiere sich in der Umgebung befinden, ein bedeutungsvolles Jagdhabitat dar" (Artenschutzfachbeitrag, S. 13).</p> <p>Wie wird geplant, für den vorhandenen Lebensraum mit einer Vielzahl an Gehölzen und Insekten eine in der Umgebung liegende Alternative zur Verfügung zu stellen, die bereits zu Baubeginn nutzbar ist?</p>	<p>Auf den Nachbargrundstücken, insbesondere im Norden und Nordwesten, aber auch im Nordosten, besteht aufgrund der Baumbestände und starken Durchgrünung ebenfalls großflächig ein Potenzial zur Nutzung als Jagdgebiet durch Fledermäuse.</p> <p>Die mit der Verwirklichung des Vorhabens einher gehende Verkleinerung des Fledermaus-Jagdgebietes wäre nur kompensationspflichtig, wenn es sich um essentielle Jagdgebiete handelt, ohne die der Fortpflanzungserfolg der Arten gefährdet wäre. Dies ist hier aus folgenden Gründen nicht der Fall:</p> <p>Es wurden jagend Zwergfledermaus (im Bereich des B-Plangebietes) und Abendsegler (einmalig jagend über dem Nachbargrundstück) festgestellt. Abendsegler nutzen sehr große Jagdreviere. Für die Zwergfledermaus verbleiben sehr gut geeignete Jagdreviere im direkten Umfeld. Die Zwergfledermaus ist eine häufige, nicht gefährdete Art mit einem günstigen („favourable“) Erhaltungszustand in Brandenburg.</p> <p>Darüber hinaus sind im Plangebiet mindestens 18 Baumpflanzungen vorgesehen, etwa 30% des Plangebietes wird begrünt (Privatgärten, Heckenpflanzungen, Gemeinschaftsplatz), vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Kapitel 5.1, 5.2. Es sind heimische Gehölze zu verwenden. Somit entstehen Lebensräume, die mittelfristig auch als Fledermaus-Jagdgebiet nutzbar sind.</p>
<p>15</p>	<p>Für den Artenschutzfachbeitrag scheinen uns rein methodisch, insbesondere hinsichtlich der Fledermäuse, zu wenig Vor-Ort-Begehungen erfolgt zu sein (Artenschutzfachbeitrag, S. 27). Unserer Meinung nach lassen sich mit zwei Begehungen, davon einer einmaligen zweistündigen abendlichen Begehung, Wochenstuben und</p>	<p>Der Untersuchungsumfang (Potenzialeinschätzung Gebäude/ Ruinen/ Baumquartiere durch einen Experten, eine Detektorbegehung im Sommer) war mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden (Email vom 12.02.2021).</p>

<p>Jagdaktivitäten potentiell möglicher Arten nicht hinreichend nachweisen. Wie kann anhand eines unvollständig durchgeführten Artenschutzfachbeitrags ausgeschlossen werden, dass geschützte Arten geschädigt werden?</p>	<p>Zu betrachten sind nach § 44 BNatSchG vorhabenbedingte Störungen, Verletzungen, Tötungen sowie mögliche Quartierverluste von Fledermäusen. Insofern ist die Einschätzung des Quartierpotenzials zentral, wenn möglich, auch eine konkrete Verortung von Quartieren.</p> <p>Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse ist es auch bei einer Vielzahl von Begehungen oft nicht möglich, konkrete Quartiere nachzuweisen. Da das Gebäude an der Käthe-Kollwitz-Straße nicht begehbar ist, kam dort ohnehin nur eine Potenzialeinschätzung mit worst-case-Annahme (potenzielle Arten, Anzahl potenzieller Quartiere) in Betracht. Die optische Erfassung und Einschätzung des Quartierpotenzials (beim Baumbestand im unbelaubten Zustand) ist eine geeignete und anerkannte Methode. Zusätzlich erfolgten eine Ausflugbeobachtung des Gebäudes und eine Detektorbegehung. Detektorbegehungen geben Hinweise auf das (auch im Umfeld) vorhandene Artenspektrum, jedoch folgt daraus nicht zwingend, dass die (Fortpflanzungs-)Quartiere der Arten sich im betrachteten Gebiet befinden. Insofern erbringen weitere Detektorbegehungen kaum einen Gewinn hinsichtlich einer konkret verwertbaren Datenbasis.</p> <p>Als Basis für die Abprüfung nach § 44 BNatSchG bezieht die worst case-Betrachtung die nicht auszuschließenden Arten ein, auch wenn sie während der Begehungen nicht beobachtet wurden.</p> <p>Die Tatbestände nach § 44 BNatSchG wurden einzeln abgeprüft. Störungen, Verletzungen, Tötungen können durch die vorgesehenen Kontrollen ausgeschlossen werden.</p> <p>Schadigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: Die Anzahl potenzieller Sommerquartiere (Wochenstuben, Männchenquartiere) wurde verhältnismäßig hoch angesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen (Art und Anzahl Ersatzquartiere) decken das Spektrum der im Sinne der worst case Annahme potenziell Quartiere nutzenden Arten ab.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von Fledermausarten auf Populationsebene kann damit auch auf Basis der gewählten Methoden ausgeschlossen werden.</p>
---	---

<p>16</p>	<p>Frau Giesecke erläuterte, dass Brutstandorte nur angenommen, aber nicht nachgewiesen wurden. Bei der Erfassung der Brutvögel wurde laut AFB jedoch gar nicht nach Nestern gesucht, sondern nur nach Revieren (Artenschutzfachbeitrag, S. 27).</p> <p>Weiter heißt es im Artenschutzfachbeitrag, dass "im UG 8 Brutvogelarten mit 9 Revieren nachgewiesen wurden" (S. 9). Es "bestand lediglich ein Brutverdacht". Jedoch legen "Freibrüter sowie Bodenbrüter im Baumbestand und im Bereich dichter Laubgebüsche, ihre Nester in jedem Jahr neu an" (wie Gartengrasmücke und Hausrotschwanz). Ein Brutstandort im dichten Gestrüpp ist sehr wahrscheinlich.</p> <p>Wie kommt man zu der Annahme, dass hier keine Brutstandorte vorliegen?</p>	<p>Die Kartierung von Revieren entspricht dem Methodenstandard zur Erfassung von Brutvogelbeständen (SÜDBECK et al. 2005). Eine gezielte Suche nach Nestern erfolgt nicht und wäre auch nicht im Sinne des Artenschutzes, da Störungen des Brutgeschehens zu vermeiden sind. Zur Methodik siehe Artenschutzfachbeitrag, Anhang B.</p> <p>Für mehrere Arten bestand lediglich ein Brutverdacht (Reviergesang/Warnrufe an zwei Terminen): Gartengrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen. Ein Brutgeschehen dieser Arten im nördlichen Teil (Vorwald, Gebüsche) ist somit möglich, aber nicht sicher nachgewiesen. Da es sich um Bodenbrüter handelt, sind wiederholte Störungen durch Prädatoren (Nesträuber) nicht auszuschließen.</p> <p>Der Hausrotschwanz brütet an Gebäuden; es erfolgte eine artspezifische Abprüfung und Festlegung von Ersatzmaßnahmen.</p>
------------------	--	--