

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48/2020

„Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“

Begründung nach § 2a BauGB



Abbildung 1: Bebauungs- und Erschließungskonzept der Deutschen Reihenhaus AG, Stand vom 07.10.2021

Plangrundlage: Amtlicher Lageplan vom 24.02.2021, Dipl.-Ing. Horst Obermann, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsfassung

Stand: 01. Juni 2022



Stadt Luckenwalde

Stadtplanungsamt

Markt 10

14943 Luckenwalde

E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de

in Zusammenarbeit mit



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Telefon: 030 / 440 24 555

Telefax: 030/ 440 24 554

E-Mail: info@planundrecht.de

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
A. EINLEITUNG	7
1. Lage und Größe des Plangebiets	7
2. Planungsanlass und –erfordernis	7
3. Ziele und Zwecke der Planung	8
4. Planart und Verfahren	9
4.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB.....	9
4.2. Verfahren	10
4.3. Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.....	11
Prüfung der UVP-Pflichtigkeit	11
Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter	11
Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG.....	11
Fazit zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.....	12
Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte	12
4.4. Verfahrensschritte	13
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	14
5. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation.....	14
5.1. Planungsrechtliche Situation	14
5.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	14
5.3. Regionalplan	16
5.4. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming.....	17
5.5. Flächennutzungsplan	18
5.6. Bebauungspläne	19
5.7. Sonstige räumliche Konzepte der Stadt Luckenwalde	19
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Luckenwalde 2030	19
Lärmaktionsplan	19
Verkehrsentwicklungsplan	20
Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	20
Sanierungsgebiet „Innenstadt“.....	22
Teilraum „Karree“ und Sanierungsgebiet „Karree“	23
6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes	25

6.1.	Gegenwärtige Bebauung und Nutzung des Plangebiets	25
6.2.	Umgebung des Plangebiets	25
6.3.	Vorhandene Wohnbevölkerung	26
6.4.	Soziale Infrastruktur	26
6.5.	Verkehrerschließung	26
	Kfz-Verkehr	26
	Fußgänger / Radfahrer	26
	Ruhender Verkehr	27
	Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	27
6.6.	Topografie, Boden, Baugrundverhältnisse, Altlasten	27
6.7.	Wasser	28
	Löschwasserbedarf	28
	Schmutzwasser	28
	Niederschlagswasser	29
6.8.	Brandschutz	30
6.9.	Technische Infrastruktur	31
6.10.	Abfallentsorgung	31
6.11.	Denkmalschutz	31
6.12.	Kampfmittelbelastung	31
6.13.	Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Plangebiet	31
C.	PLANUNGSKONZEPT	32
7.	Städtebauliches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan	32
7.1.	Vorhaben	32
7.2.	Erschließung und Versorgung	33
	Verkehrliche Erschließung und Fußwegeverbindung	33
	Stellplätze	34
	Abfallsammelanlage	35
	Energiestandard und energieeffiziente Versorgung	35
7.3.	Freiraumkonzept und Eingrünung	35
D.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	36
8.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	37
9.	Bedingtes Baurecht	37
10.	Art der baulichen Nutzung	39
11.	Maß der baulichen Nutzung	42
12.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	43

13.	Verkehrsflächen	45
14.	Festsetzung zum Schallschutz.....	47
15.	Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen	53
16.	Gestalterische Festsetzungen	60
17.	Hinweise ohne Normcharakter	63
E.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	66
18.	Arbeitsplatzentwicklung	66
19.	Bevölkerungsentwicklung	66
20.	Verkehrsentwicklung	66
21.	Lärmentwicklung	67
22.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	68
22.1.	Schutzgut Tiere, Artenschutz.....	68
	Reptilien	68
	Fledermäuse.....	69
	holzbewohnende Käfer und Insekten	69
	Brutvögel	70
	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch die Umsetzung der Planung	70
22.2.	Schutzgut Pflanzen.....	72
	Beschreibung Ausgangssituation.....	72
	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung	72
22.3.	Schutzgut Boden und Fläche.....	73
	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche durch die Umsetzung der Planung	73
22.4.	Schutzgüter Wasser, Klima und Luft.....	73
	Beschreibung Bestand und Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung	73
22.5.	Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild.....	74
22.6.	Kultur- und Sachgüter.....	75
22.7.	Biologische Vielfalt	75
22.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	75
	Erholung	75
	Betroffenheit durch Störfälle	75
	Lärm	76
23.	Kosten, städtischer Haushalt	76
24.	Flächenbilanz.....	76

F.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG	77
25.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	77
25.1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	77
25.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	79
25.3.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	80
25.4.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	81
	Über die vorgenannten Sachverhalte hinaus wurden Hinweise vorgetragen, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Die Mehrzahl der Beteiligten trug keine Anregungen und Bedenken vor oder aber stimmte der Planung ausdrücklich zu. Einzelheiten ergeben sich aus der umfangreichen Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.	Fehler! Textmarke nicht definiert.
25.5.	Wiederholung der förmlichen Beteiligung der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	83
26.	Schlussabwägung	85

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 / 2020 befindet sich in der Luckenwalder Innenstadt. Es liegt unmittelbar an der Käthe-Kollwitz-Straße und umfasst die Flächen der Hausnummern 10-11.

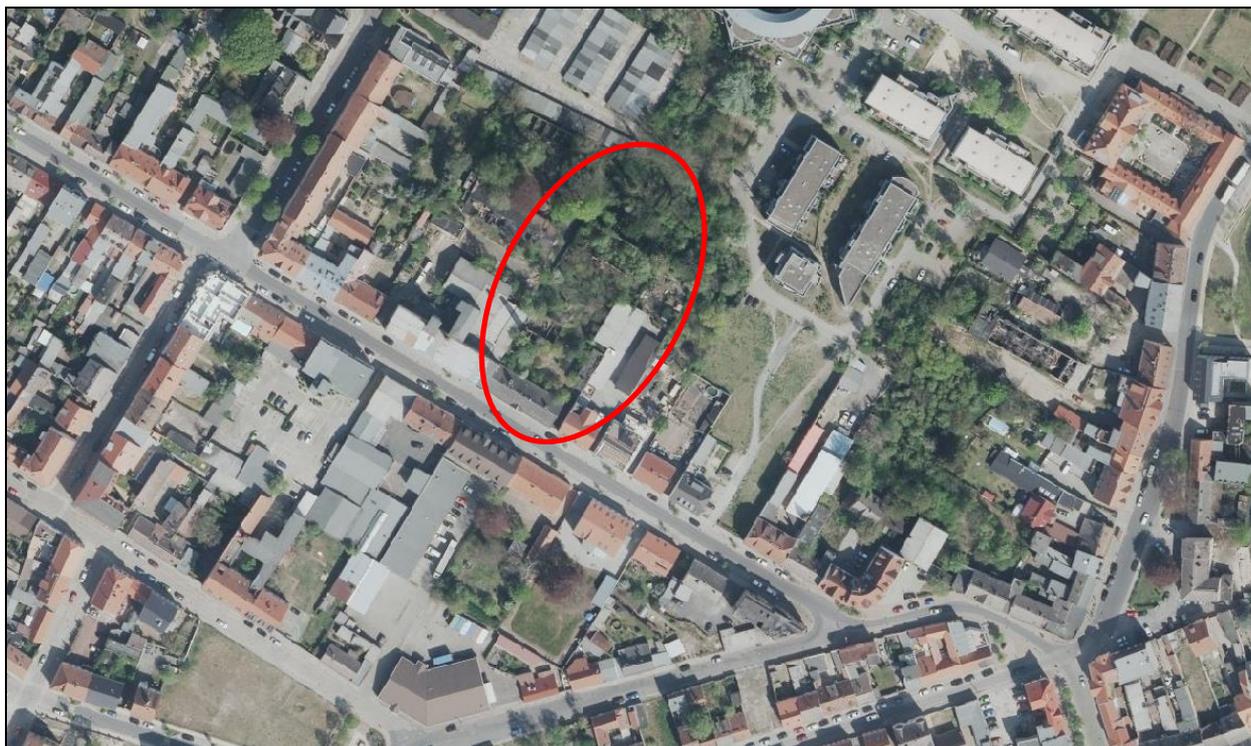


Abbildung 2: Lage des Plangebiets an der Käthe-Kollwitz-Straße

© GeoBasis-DE/LGB (2021),dl-de/by-2-0

Der räumliche Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 118/1 und 118/2 der Flur 5, Gemarkung Luckenwalde, zusammen. Damit ergibt sich eine Plangebietsgröße von ca. 0,42 ha.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte auf der Planurkunde und aus der Planzeichnung selbst zu ersehen. Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus dem Kapitel „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Hier war die Tuchfabrik Otto und Sohn (davor Traugott Otto) untergebracht. 1945-1965 war zudem eine Autowerkstatt ansässig. Seit der Nutzungsaufgabe liegt das Areal brach, die Bebauung verfiel, eine innerstädtische Brachfläche im ansonsten intakten Bebauungszusammenhang entstand. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet.

Für die Revitalisierung des Areals strebt die Deutsche Reihenhaus AG die Errichtung von bezahlbarem Wohneigentum für junge Familien mit Kindern in Form von Reihenhäusern an. Die Deutsche Reihenhaus AG hat der Stadt Luckenwalde einen Vorhaben- und Erschließungsplan

vorgelegt, der dieses Vorhaben einschließlich der Erschließungsanlagen und Grünflächen darstellt: Es sollen vier Reihenhausblöcke mit insgesamt 18 Wohneinheiten errichtet werden. Ein Reihenhaus wird entlang der Käthe-Kollwitz-Straße straßenständig, also in der historischen Bauflucht errichtet. Die anderen drei Reihenhausblöcke mit jeweils vier oder sechs Häusern sind im rückwärtigen Teil des Baugrundstücks vorgesehen, sie stehen senkrecht zur Käthe-Kollwitz-Straße. Die rückwärtige Bebauungsform hebt sich vom Bebauungstyp des Quartierinnenbereichs der umgebenen Bebauung ab.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die geplanten Wohngebäude sind hinsichtlich der Nutzungsart nach § 34 BauGB zulässig. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen mit Hauptanlagen ist in der näheren Umgebung jedoch nicht vertreten. Das geplante Vorhaben fügt sich demnach nicht hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ein.

Die Stadt begrüßt die Nachnutzung des brachgefallenen Grundstücks durch eine attraktive kleinteilige Reihenhausbebauung, die Schaffung von Wohnraum steht im öffentlichen Interesse. Gleichzeitig besteht ein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Durchwegung des Plangebiets, da entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Blockinnenbereich zwischen Puschkinstraße, Käthe-Kollwitz-Straße, Poststraße und der Straße Haag eine Anbindung der Flaeming-Skate an den Bahnhof Luckenwalde geplant ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Deutschen Reihenhaus AG (Vorhabenträgerin) ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) erforderlich. Dementsprechend hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 16.10.2020 bei der Stadt Luckenwalde einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gestellt.

Im vorliegenden Fall bietet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB an. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass die Wohnnutzung eröffnet wird. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, um die gewünschte Bauform zu ermöglichen.

Daneben klärt der Bebauungsplan Fragen der Erschließung: Für die innergebietliche Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs setzt der B-Plan private Verkehrsflächen fest. Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung ist die Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit erforderlich, um ohne Umweg von der Käthe-Kollwitz-Straße zur nördlich des Plangebiets verlaufenden geplanten Anbindung an die Flaeming-Skate zu gelangen. Da die Flaeming-Skate in Richtung des Vorhabens erweitert werden soll, wird die nordöstliche Ecke des Baugrundstücks aus dem Wohnbauvorhaben ausgespart. Die nordöstliche Fläche des Flurstücks 118/2 steht damit der geplanten Erweiterung der Skatestrecke zur Verfügung.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden grünordnerische Maßnahmen getroffen. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Freiflächen entstehen neue Habitate, die einen Beitrag für Natur und Umwelt leisten. Artenschutzmaßnahmen werden ebenfalls geregelt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden soll. Im Rahmen des Planverfahrens werden auch die wirtschaftlichen, sozialen und umweltrelevanten Anforderungen betrachtet.

4. Planart und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer Sitzung am 15. Dezember 2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ gemäß § 12 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen.

4.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgendermaßen:

„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).“

Der Vorhabenträger ist im vorliegenden Fall die

Deutsche Reihenhäuser AG
Poller Kirchweg 99
51105 Köln

Die Stadt Luckenwalde hält die Vorhabenträgerin für geeignet und in der Lage, das Vorhaben umzusetzen. Entsprechende Nachweise liegen vor.

Die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), den die Vorhabenträgerin vorgelegt hat und der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und
- der Durchführungsvertrag.

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf: Die bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung des Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung nur allgemein festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Einzelheiten des Vorhabens werden folglich im Durchführungsvertrag geregelt. Genehmigungsfähig ist dann nur das im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben.

Durch eine im Vergleich zur Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages kann - wenn sich der Bedarf in der Zukunft ändert - die Zulässigkeit des Vorhabens angepasst werden.¹ Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem

¹ Vgl. Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass), S. 17.

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch die Stadtverordneten zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden. Solange sich die aktuellen oder künftigen Vorhaben im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Nutzungsvorschriften bewegen, ist kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan regelt nur einen allgemeinen Rahmen, in dem die später erwünschten Vorhaben eingefügt werden können.

§ 12 Abs. 3a BauGB erlaubt also, das Plangebiet allgemein festzusetzen und durch textliche Festsetzung die zulässige Nutzungsart genauer zu bestimmen. Es handelt sich um eine abstrakte Plandarstellung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens. In diesem Fall wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA). Das konkrete Bauvorhaben, das auf dem Grundstück etabliert werden soll, wird im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag definiert. Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan stellt – als Bestandteil des Rechtsplans – die Kubatur des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens und dessen Erschließung im Wesentlichen dar².

Die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss sich bei Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB auf alle durch den Plan eingeräumten Möglichkeiten beziehen - nicht nur auf das Vorhaben, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Durchführungsvertrages ist.

4.2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt an der Käthe-Kollwitz-Straße in der Luckenwalder Innenstadt und befindet sich damit im Siedlungsgebiet der Stadt Luckenwalde. Es handelt sich um eine Brachfläche, die allseitig vom Innenbereich gemäß § 34 BauGB umschlossen ist und auch selbst eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m². Das Plangebiet selbst hat nur eine Größe von 4.239 m².

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestehen.

² Vgl. Kuck (2015), in: Schrödter, § 12, Rn. 22, Baugesetzbuch sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung: BVerwG, Beschluss vom 02.05.2018, Az. 4 BN 7/18 zur Festlegung der Kubatur des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan.

- bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass die oben genannten Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht vorliegen.

4.3. Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Damit ist nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Brandenburg UVP-pflichtig sind.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächste Schutzgebiet befindet sich ca. 1,2 km Entfernung südlich zum Plangebiet: Dabei handelt es sich um das Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach und das Landschaftsschutzgebiet Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide. In ca. 3,2 km Entfernung befinden sich das Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet Forst Zinna/Keilberg, das Naturschutzgebiet Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg und das Vogelschutzgebiet – Truppenübungsplatz Jüterbog-Ost und West. Diese naturschutzrechtlichen Gebietskulissen erstrecken sich von der Bundesstraße B 101 großflächig nach Süd-Westen. Aufgrund der Entfernung und der räumlichen Trennung zu den Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. § 50 Abs.1 BImSchG enthält die Pflicht, bei raumbedeutsamen Planungen die Nutzungsflächen einander so zuzuordnen, dass Auswirkungen von schweren Unfällen in Störfallanlagen (Betriebe i. S. d. Art. 3 Nr.13 der Richtlinie 2012/18/EU, Seveso-III-Richtlinie) auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 – Immissionsschutz bestätigt in seiner Stellungnahme vom 30.03.2021, dass sich im Plangebiet selbst keine Anlagen nach BImSchG befinden. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen.

Damit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Fazit zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan festgestellt werden, dass

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder BbgUVPG begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Bei dem Vorhaben – Errichtung einer Reihenhauswohnanlage – mitten im Innenstadtbereich von Luckenwalde handelt es sich zweifelsfrei um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da die vom Bebauungsplan eröffnete zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² sein wird, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegen vollständig vor.

Infolgedessen ist die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Zudem ergeben sich weitere Verfahrenserleichterungen aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wird im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB (ehem. § 10 Abs. 4 BauGB).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen ist, entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

4.4. Verfahrensschritte

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde vom 15.12.2020 (B- 7161/2020) bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde, 29. Jahrgang, 744. Ausgabe, Nummer 28 – Woche 52 vom 23.12.2020	15.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	16.03.2021 bis 16.04.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und des Aufstellungsbeschlusses	21.04.2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	04.01.2022 bis 08.02.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29.12.2021 bis 07.02.2022
Wiederholung der förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	12.04.2022 bis 23.05.2022
Bekanntmachung der wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung	08.04.2022
Wiederholung der öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.04.2022 bis 23.05.2022
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil H. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargestellt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

5.1. Planungsrechtliche Situation

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich im Zeitpunkt vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan nach § 34 BauGB. Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Innenbereich.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Das Vorhaben fügt sich demnach nach der Art der baulichen Nutzung ein. Das Planerfordernis ergibt sich jedoch aus der angestrebten Reihenhausbauung im rückwärtigen Grundstücksbereich und Fragen der innergebietlichen Erschließung und Durchwegung (siehe auch Kap. Planungsanlass und –erfordernis.)

5.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl.II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019.

Im Rahmen der Planaufstellung sind die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung verbindlich, da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze (G) der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR:

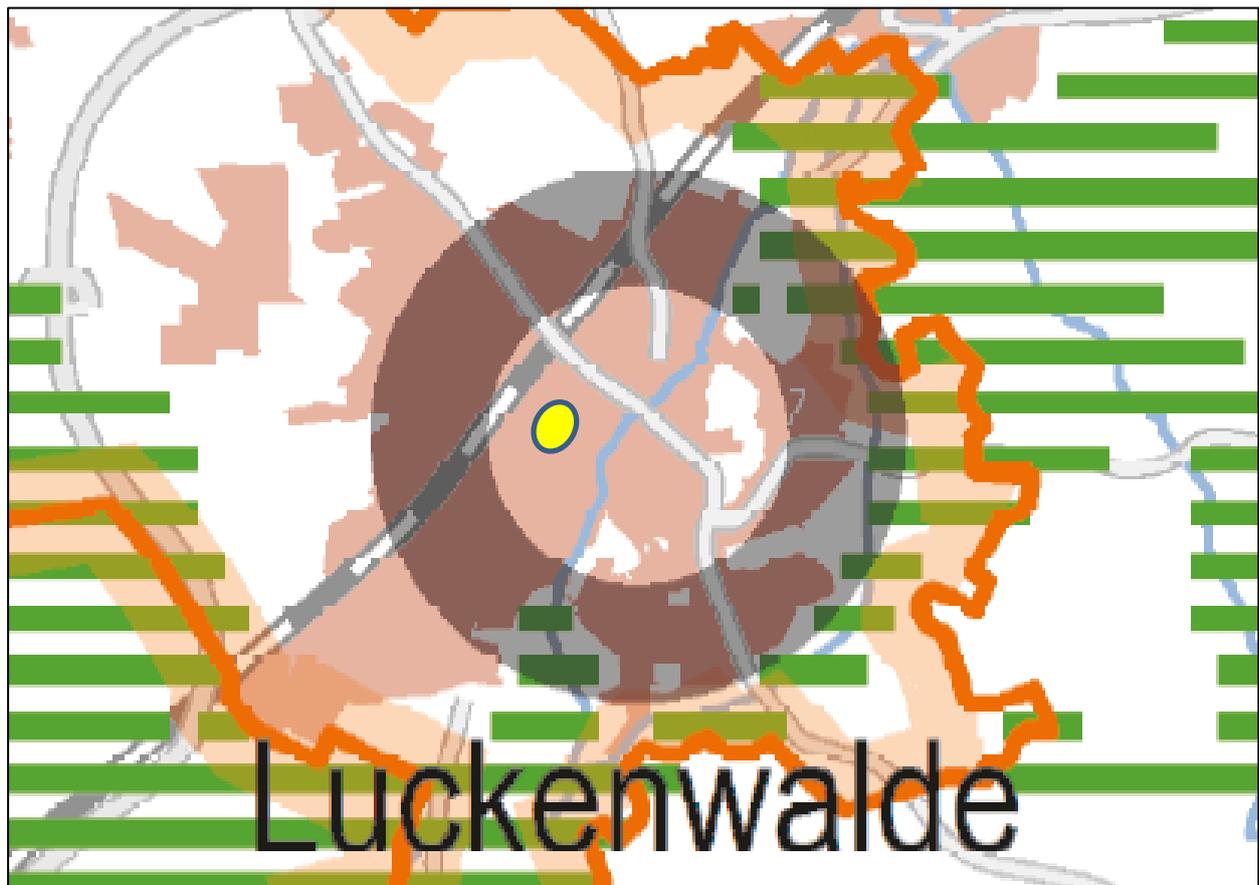


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR (gelbe Hervorhebung: Lage des Plangebiets).
Quelle: Festlegungskarte zum LEP HR

Aus der Festlegungskarte ergibt sich:

- Luckenwalde ist gemäß Z 3.6 LEP HR als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbunds nach Z 6.2 LEP.
- Für das Plangebiet an sich trifft der LEP HR keine besonderen Darstellungen.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEP HR und LEPro 2007 sind für die vorliegende Planung relevant; das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben wird jeweils erläutert.

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ wird eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche im Siedlungsbereich eines Mittelzentrums als Innenentwicklungsmaßnahme einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 werden somit beachtet.

Z 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Luckenwalde. Östlich, westlich sowie südlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Käthe-Kollwitz-Straße, schließt sich unmittelbar Bebauung an. Das Ziel 5.2 LEP HR wird somit beachtet.

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

- (1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.
- (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

Luckenwalde unterliegt als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum (Z 3.6 Abs.1) keinen Einschränkungen hinsichtlich der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Weiterhin ist Luckenwalde eine sogenannte Stadt der zweiten Reihe im Sinne des G 5.8 LEP HR. Das Plangebiet befindet sich etwa circa 500 Meter vom Bahnhof Luckenwalde entfernt und entspricht somit dem G 5.8 LEP HR.

Fazit:

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dies teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 14.04.2021 mit.

5.3. Regionalplan

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Raumordnung im Gebiet einer Region dar. Regionalpläne konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogrammen/-plänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen.

Luckenwalde befindet sich in der Planungsregion Havelland-Fläming. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist nach dem Inkrafttreten der Urteile des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam geworden.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming darüber informiert, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen hat. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

In der Sitzung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet. Der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Der sachliche Teilregionalplan legt die grundfunktionalen Schwerpunkte für das Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft fest. Grundfunktionale Schwerpunkte werden nur außerhalb von zentralen Orten ausgewiesen. Daher enthält der sachliche Teilregionalplan keine Aussagen für die Stadt Luckenwalde.

Die Regionale Planungsgemeinschaft teilte in ihrer Stellungnahme vom 06.04.2021 mit, dass der Planung keine Belange der Regionalplanung entgegenstehen.

5.4. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming stellt die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gebiet des Landkreises dar. Die derzeit geltende Fassung (1. Fortschreibung) wurde im November 2010 vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genehmigt und im Dezember 2010 bekannt gemacht. Nach der Karte 1 „Entwicklungsziele“, Teilblatt Nord, wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ohne weitere Zielstellungen dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48/2020 entspricht der Darstellung des Landschaftsrahmenplans.

5.5. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Luckenwalde stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48/2020 gelegene Fläche im straßennahen Bereich als gemischte Bauflächen (ca. 1/3 des Plangebiets) und ab der zweiten Baureihe als Wohnbaufläche (ca. 2/3 Plangebiets) dar.

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Das Planvorhaben ist aus der FNP-Darstellung entwickelbar; die Grundzüge des Flächennutzungsplans bleiben trotz der abweichenden Festsetzung im straßennahen Bereich unangetastet:

Im gesamten Flächennutzungsplan sind im Siedlungsbereich des Luckenwalder Stadtgebietes ca. 186 ha als gemischte Baufläche dargestellt. Die Käthe-Kollwitz-Straße weist einen großen Anteil an kleinteiligem Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen und Restaurants auf. Bei einer angestrebten Nutzungsteilung von 75 % Wohnen und 25 % gewerblicher Nutzung (Angabe FNP-Begründung) widerspricht ein reines Wohnvorhaben an dieser Stelle nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB). Das Wohnbauvorhaben steht nicht im Widerspruch zur Konzeption des Flächennutzungsplans für das Quartier oder die Gesamtstadt. Wohnen stellt eine der Hauptnutzungen in gemischten Bauflächen dar und ergänzt die vorhandene Nutzungsmischung an der Käthe-Kollwitz-Straße.

Über die Darstellung der Bauflächen hinaus wird die Plangebietsfläche als zum „Entwicklungsgebiet Innenstadt“ zugehörig dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem FNP Luckenwalde (gelbe Hervorhebung: Geltungsbereich des B-Plans)

Quelle: Ingenieurbüro für Stadtplanung GbR, Stand 07.09.2017

5.6. Bebauungspläne

Für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld liegen bisher keine Bebauungspläne vor. Lediglich in der weiteren Umgebung des Plangebiets gibt es östlich den Bebauungsplan Nr. 12a/94 „Nuthe-Innenstadt Nord“ sowie westlich den Bebauungsplan Nr. 20/97 „Bahnhofsumfeld I“ und Bebauungsplan Nr. 41/2016 „Bahnhofsumfeld I 1. Änderung nördl. Gaswerksgelände“. Diese Bebauungspläne haben jedoch keinen Einfluss auf das Plangebiet.

5.7. Sonstige räumliche Konzepte der Stadt Luckenwalde

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Luckenwalde 2030

Für die Stadt Luckenwalde liegt das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Luckenwalde 2030“ vor. Darin sind unter anderem folgende Zielsetzungen für die Stadtentwicklung bis zum Planungshorizont 2030 formuliert:

- junge Menschen in Luckenwalde zu halten und vor allem neue Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen,
- das Angebot an Wohnraum konsequent auf den prognostizierten Bedarf auszurichten und individuelle Wohnwünsche zu ermöglichen,
- Wohnungs- und Gebäudeleerstand in der Innenstadt sukzessive zu beseitigen sowie Nachnutzungen für Brachflächen zu initiieren und
- den Flächenverbrauch durch Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen zu senken.

Nach dem Leitbild des INSEKs „Luckenwalde 2030“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem Wohnbaupotenziale aktiviert und das Angebot für den Wohnungsbau für Familien und Senioren ausgeweitet werden sollen.³ Der Standort Käthe-Kollwitz-Straße 10-11 befindet sich im definierten Teilraum Innenstadt und unterfällt den Handlungsorientierungen „Innenstadtstärkung, Sanierung und Aufwertung“ und „Wohnraum“.⁴

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 18 Reihenhäusern in der Innenstadt Luckenwaldes in der Nähe des Bahnhofes geschaffen. Hierbei wird eine Brachfläche revitalisiert und insbesondere Wohnungsbauangebote für junge Familien geschaffen. Somit steht die Planung mit den Inhalten und Planungszielen des INSEKs „Luckenwalde 2030“ in Einklang.

Lärmaktionsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 11. Juni 2013 den Lärmaktionsplan als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Demnach weist die Käthe-Kollwitz-Straße eine Verkehrsbelastung von weniger als 8000 KFZ/Tag auf.⁵ Für das Plangebiet werden keine relevanten Aussagen getroffen, sodass der Lärmaktionsplan die Planung nicht berührt.

³ Stadt Luckenwalde, INSEK Luckenwalde 2030 (Bearbeitungsstand 14.07.2016), Teil 2 Strategie

⁴ Ebd., Anhang Seite 2/8

⁵ Stadtplanungsamt der Stadt Luckenwalde, Lärmaktionsplan für die Stadt Luckenwalde, Stand 17.06.2013, S.8.

Verkehrsentwicklungsplan

Die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Luckenwalde stammt aus den 1990er Jahren. Die Fortschreibung ist derzeit in Erarbeitung. Wesentliche Teile der Fortschreibung sind der Lärmaktionsplan (2013) und das „Rahmenkonzept zum Umgang mit der Barrierefreiheit in öffentlichen Straßenräumen in der Stadt Luckenwalde“ (2014). Es ist im Verkehrsentwicklungsplan perspektivisch davon auszugehen, dass die Käthe-Kollwitz-Straße die Empfehlung zur Ausweisung eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches“ mit Temporeduzierung (Tempo-30-Zone oder weniger) enthalten wird. D.h. es ist damit zu rechnen, dass die Käthe-Kollwitz-Straße perspektivisch für den MIV unattraktiver wird.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.04.2021 das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK 2021) für die Stadt Luckenwalde gebilligt. Das EZK 2021 beinhaltet Vorschläge für die planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Das Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Die Luckenwalder Innenstadt soll laut EZK 2021 künftig als Handels- und Dienstleistungszentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung entwickelt werden. Ein besonderer Fokus richtet sich hierbei auf die wohnungs- und wohnortnahe Versorgung der Luckenwalder Bevölkerung.

Das Plangebiet liegt in der Käthe-Kollwitz-Straße. Laut EZK 2021 handelt es sich bei der Käthe-Kollwitz-Straße, um eine traditionelle Geschäftsstraße mit ehemaligem Kaufhausstandort. Ziel der Zentrumsentwicklung ist es, die Funktion der traditionellen Geschäftslage zu stärken. Dazu ist auch die Weiterentwicklung der Angebote in der Käthe-Kollwitz-Straße von Bedeutung.

Nach den Aussagen des Konzepts entwickelte sich der nordwestliche Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße durch die Aufwertung des Bahnhofs und einer höheren Frequenz durch die Pendlerverflechtung nach Berlin stärker als der übrige Bereich. Es wird festgestellt, dass die Käthe-Kollwitz-Straße gegenwärtig nicht die Versorgungsfunktion als „B-Zentrum“ wahrnehmen kann. Dies ist in dem zurückgegangenen Anbieterbesatz begründet. Es sind zwar einige leistungsfähige Anbieter vertreten, diese führen jedoch nicht zu einer Gesamtstrahlung als Einzelhandelsstandort. Im Vergleich zum Jahr 2010 hat sich die Situation in Bezug auf die Verkaufsfläche, den Umsatz und auch die Anzahl der Geschäfte deutlich verschlechtert. So verringerte sich die Verkaufsfläche von rd. 2.150 m² auf rd. 700 m², der Umsatz sank von 3,8 Mio. € auf 1,6 Mio. € und die Anzahl der Geschäfte ging von 22 zurück auf zehn. Insbesondere im südöstlichen Bereich hat sich der Geschäftsbereich reduziert. Der Standort hat kein klares Angebotsprofil.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen weist das EHK 2021 die Käthe-Kollwitz-Straße im Standortkonzept nicht mehr als „B-Zentrum“ sondern nunmehr als „**B-Zentrum in Entwicklung**“ aus. Das Nebenzentrum stellt eine Verbindung zwischen dem Luckenwalder Bahnhof und der Innenstadt dar und soll damit den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (A-Zentrum) ergänzen. Die angestrebte Qualifizierung des „**B-Zentrums in Entwicklung**“ erfordert erhebliche Sanierungsaufwendungen und gezielte Anbieteransiedlungen. Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende ehemalige Kontakt-Kaufhaus ist als wichtigste Potenzialfläche der Straße einzuschätzen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsangebote sei hier denkbar. In diesem Zusammenhang wird auch auf die unmittelbar angrenzenden, brachliegenden Flächen des Plangebiets hingewiesen.

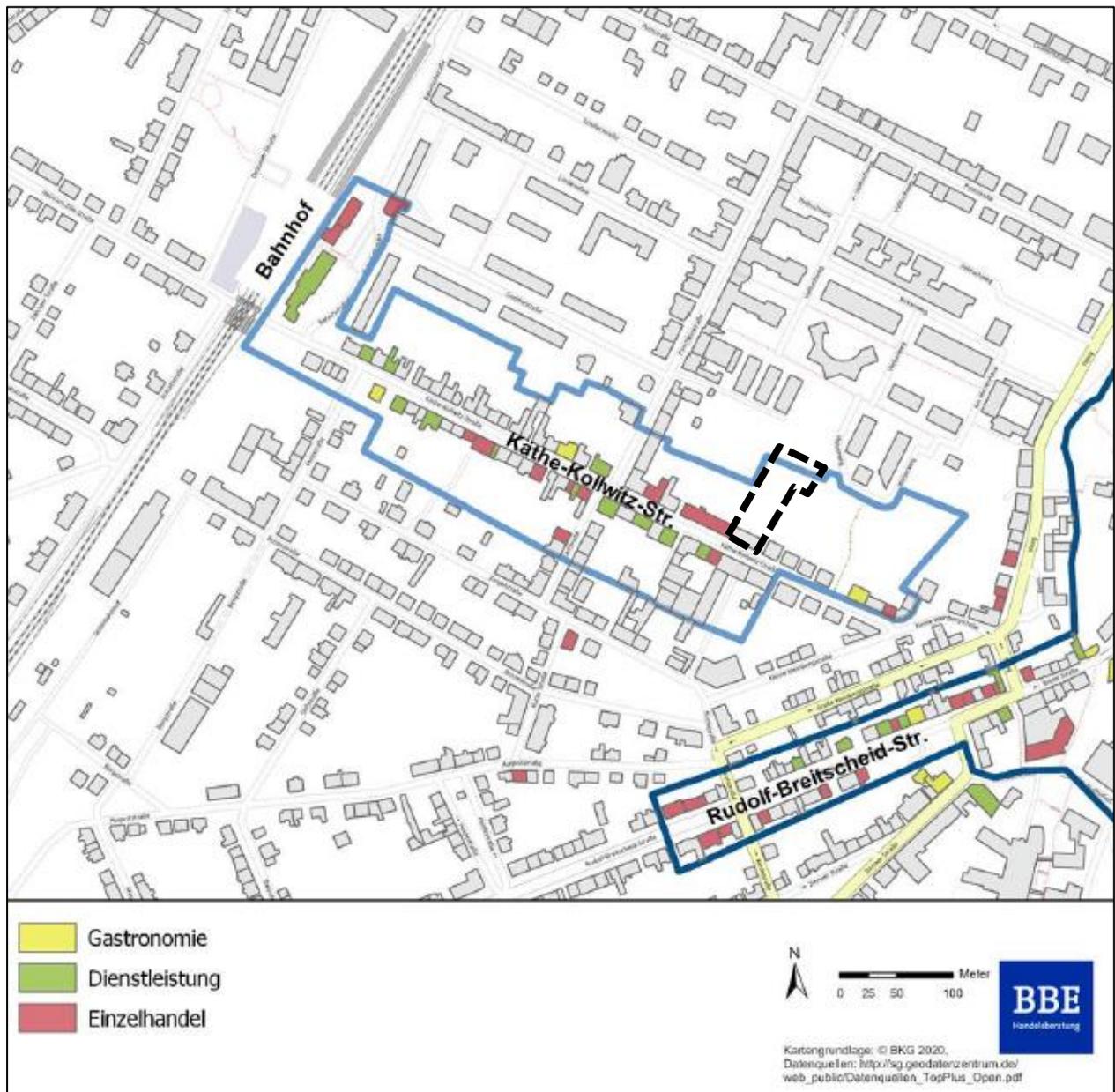


Abbildung 5: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Käthe-Kollwitz-Straße, Plangebiet vBP 48/2020 schwarz umrandet

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde, Stand März 2021, S. 62.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem die der Versorgung dienende Läden allgemein zulässig sind und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Somit besteht ein planungsrechtlicher Spielraum für die Ansiedlung von zentrenbildenden Nutzungen und nicht großflächigen Läden. Allerdings sieht das der Planung zugrunde liegende Vorhaben derzeit keine derartigen Nutzungen vor.

Teilraum „Karree“ und Sanierungsgebiet „Karree“

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Untersuchungsraums „Teilraum Karree“ und im Stadtteilkonzept „Karrée“. Dieser Untersuchungsraum ist bereits Bestandteil der Stadtumbaukulisse. Es handelt sich hierbei um eine vorbereitende Untersuchung und städtebauliche Rahmenplanung für den Teilraum Karrée. Der Untersuchungsraum Karrée weist eine Größe von 32,5 ha auf. Das Gebiet soll mit seiner zentralen Lage als Entwicklungspotenzial für die Umsetzung einer Zuzugsstrategie genutzt werden. Dabei sollen desolate Baustrukturen oder brach liegenden Flächen durch attraktive, zukunftsfähige Quartiersentwicklung beseitigt werden.

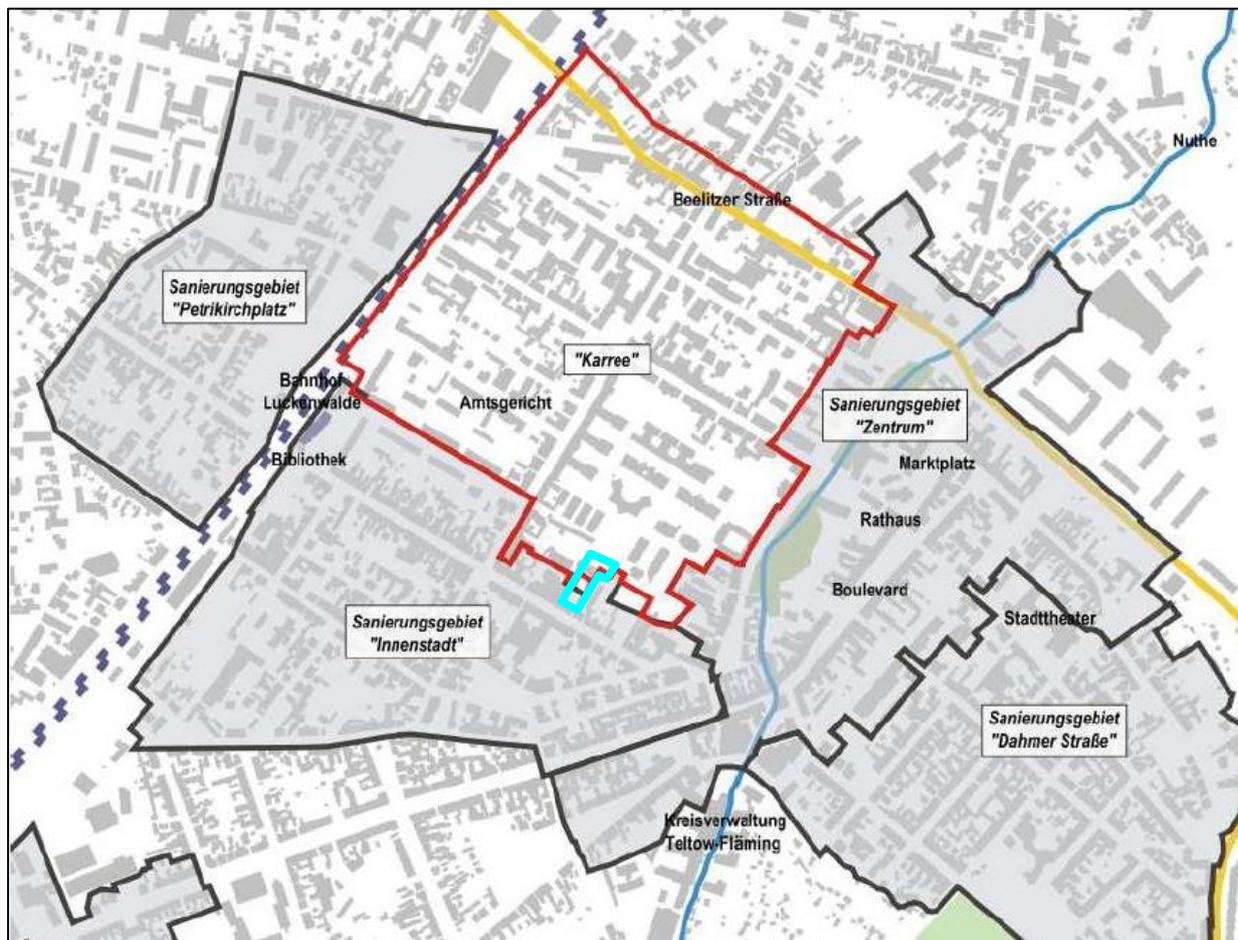


Abbildung 7: Lage Untersuchungsgebiet mit angrenzenden bzw. umliegenden Sanierungsgebieten, Plangebiet türkis umrandet

Quelle: Vorbereitende Untersuchung und städtebauliche Rahmenplanung Teilraum Karrée, GRUPPE PLANWERK, S. 12, Januar 2021

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 31.08.2021 den Beschluss zum Sanierungsgebiet „Karree“ (Vorlagen-Nummer B-7259/2021) gefasst. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Karree“ ist am 22. September 2021 in Kraft getreten. Ausschlaggebend für die Festsetzung des Sanierungsgebiets „Karree“ waren die in der vorbereitenden Untersuchung „Teilraum Karree in Luckenwalde“ (VU) unten beschriebenen städtebaulichen, funktionalen und baulichen Missstände. Auf Basis dieser Voruntersuchung wurden zahlreiche Sanierungsziele herausgearbeitet, welche die Weiterentwicklung des innerstädtischen Quartiers Karree sicherstellen sollen. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen soll voraussichtlich 2036 erfolgen.

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt weiterhin innerhalb des ca. 33 ha großen Sanierungsgebiets (vgl. Abbildung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets).



Abbildung 8: Förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets, Anlage aus Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Karrée“ (Sanierungssatzung „Karrée“) vom 01.09.2021, 22.09.2021

Gesamtstädtisches Ziel für den Bereich Käthe-Kollwitz-Straße/Haag ist die „Stärkung des Zentrums“. Als Leitbild wird das Konzept „innerstädtisches Wohnen zwischen Bahnhof und Zentrum mit hohem Grünanteil und urbaner Vielfalt“ verfolgt.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes verläuft durch den Blockinnenbereich östlich der Käthe-Kollwitz-Straße.

Städtebauliche Ziele für den Teilraum Karrée sind u.a.:

- weitestgehend Erhaltung der baulichen und funktionalen Mischung,
- Reaktivierung erhaltenswerter gewerblicher Bausubstanz durch wohngebietsverträgliche Nutzungen,
- weitestgehend Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz,
- kleinteiliger Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Verbesserung der Wohnqualität und Freiraumqualität,
- Rückbau von ruinösen Gewerbebauten,

- Aufwertung des öffentlichen Raumes und privater Freiflächen.

Im Stadtteilkonzept zum Teilraum Karrée werden die denkmalgeschützte und erhaltenswerte Bausubstanz, die Freiräume und Bauflächenpotenziale bereits als Potenzial für die zukünftige Entwicklung herausgestellt.

Die Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet (Teilraum Karrée in Luckenwalde von GRUPPE PLANWERK) sowie ein erstelltes Rückbaukonzept belegen, dass die Gebäude im Plangebiet baufällig sind. Der Rückbau der ruinösen ehemaligen Gebäude der Tuchfabrik führt zu einer Verbesserung der Wohnqualität der umliegenden Gebäude. Durch die nördlich durch das Gebiet geplante verlaufende Teilstrecke des Flaeming-Skates entsteht ein qualitätsvolles Wegenetz, das zu einer Verbesserung der Fuß- und Radverbindung führt.

6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

6.1. Gegenwärtige Bebauung und Nutzung des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Liegenschaft. Hier befand sich die Tuchfabrik Otto & Sohn, die nach 1945 bis 1965 teilweise als Autowerkstatt genutzt wurde. Auf der Fläche befinden sich fünf Gebäuderuinen einschließlich eines hohen Schornsteins, die einsturzgefährdet sind. Auf der übrigen Fläche hat sich ein dichter Baum- und Strauchbestand entwickelt.

Im nördlichen Bereich grenzt ein städtisches Grundstück, das für die Anbindung der Flaeming-Skate an den Bahnhof Luckenwalde künftig umgestaltet werden soll. Im Süden verläuft die Käthe-Kollwitz-Straße. Die vorhandenen Nutzungen und Biotope wurden auch in einer Bestandserfassung im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag kartiert.⁶ Eine ausführliche Erläuterung der vorhandenen Biotope, die bei Umsetzung der Planung betroffen sind erfolgt im Kapitel „Auswirkungen der Planung“.

6.2. Umgebung des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebiets ist in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung im Wesentlichen durch Wohnbebauung und gewerblich genutzte Grundstücke geprägt. Entlang der südlich verlaufenden Käthe-Kollwitz-Straße sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt. Hierbei handelt es sich um eine straßenbegleitende, meist geschlossene Bebauungsstruktur.

Der nördliche Geltungsbereich grenzt an die geplante Erweiterung der Strecke der Flaeming-Skate.

Das Stadtzentrum Luckenwaldes befindet sich etwa 400 m süd-östlich des Plangebiets und ist fußläufig zu erreichen. Es beginnt an der Rudolf-Breitscheid-Straße / Haag und verläuft in nördlicher Richtung entlang der Breite Straße bis zur Straße Markt. Entlang der Breite Straße konzentrieren sich kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte. Am Markt befinden sich zudem kulturelle Einrichtungen (u.a. Touristeninformation und Heimatmuseum).

⁶ Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“, Stadt Luckenwalde, 14. Oktober 2021, ergänzt im März 2022.

Größere Einzelhandelsnutzungen befinden sich nord-östlich des Plangebiets entlang der Beelitzer Straße und der Straße Am Burgwall. Hier sind einige Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt und verschiedene Dienstleister ansässig. Diese Einkaufsmöglichkeiten sind vom Plangebiet etwa 1 km entfernt. Ein ebenfalls fußläufig zu erreichender Lebensmittelmarkt befindet sich in der Straße Am Nuthefließ.

6.3. Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich im Zeitpunkt des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplan keine Wohngebäude oder Wohnungen. Die nähere Umgebung ist jedoch von Wohnbebauung geprägt.

6.4. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Luckenwalde. Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Versorgungs- und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich entlang der Käthe-Kollwitz-Straße. Hervorzuheben ist auch der Bereich zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Breiten Straße. Dort befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittel und Drogeriewaren. Arztpraxen befinden sich hauptsächlich nördlich des Plangebiets entlang der Puschkinstraße und Poststraße.

6.5. Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt bisher und auch künftig über die Käthe-Kollwitz-Straße, die den Bahnhof im Westen mit dem Luckenwalder Zentrum im Osten verbindet. Die zukünftige innergebietsliche Erschließung des Plangebiets soll über eine private Stichstraße erfolgen, die von der Käthe-Kollwitz-Straße abgeht. Die Herstellung der Grundstückszufahrt wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die private innergebietsliche Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche angelegt.

Die Querschnittsverkehrszählung der Stadt Luckenwalde ergeben, dass die höchste Verkehrsbelastung auf der Käthe-Kollwitz-Straße von 4.631 Kfz/24h an einem Donnerstag erfasst wurde. In der Spitzenstunde zwischen 14:00 und 15:00 Uhr wurden 392 Kfz auf der Käthe-Kollwitz-Straße gezählt. Über den gesamten Tag betrachtet ist der Verkehr in Fahrtrichtung Bahnhof stärker ausgeprägt als der Verkehr in Richtung Zentrum.⁷

Fußgänger / Radfahrer

Entlang der Käthe-Kollwitz-Straße ist beidseitig ein Gehweg vorhanden. Radfahrer werden im Mischverkehr auf der Fahrbahn der Käthe-Kollwitz-Straße geführt.

⁷ IfV Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller und Lange GmbH (2021): Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, Stand 6.10.2021, S. 3

Die innergebietliche Mischverkehrsfläche bindet mit einem 1,5 m breiten Gehweg an die geplante Erweiterung der Flaeming-Skate im nördlichen Bereich an. Die fußläufige Anbindung steht auch der Allgemeinheit zur Verfügung.

Ruhender Verkehr

Entlang der Käthe-Kollwitz-Straße sind beidseitig Parkplätze in Längsaufstellung vorhanden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Planvorhabens erfolgt innerhalb des Plangebiets. Der Stellplatzbedarf orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde, vgl. Tabelle im Kap. 7. Die Stellplatzsatzung bildet eine sinnvolle Beurteilungsgrundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs und wird daher im Rahmen dieses Vorhabens herangezogen. Die Flächenkapazitäten innerhalb des Plangebiets sind für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ausreichend.

Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV durch fahrplanmäßige Linienfahrten der Buslinien 719, 750, 752, 753, 755, 756, 757, 770, 772 und 796 sowie die Zuglinien RE3 und RE4 am Bahnhof Luckenwalde in ca. 600 m Entfernung. Die nächste Haltestelle „Luckenwalde Haag“ befindet sich 300 m östlich des Plangebiets in der Straße „Haag“.

6.6. Topografie, Boden, Baugrundverhältnisse, Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Baruther Urstromtals. Die Fläche ist durch Talsande gekennzeichnet. Das Höhenniveau liegt um ca. 48,4 m über NHN. Das Plangebiet ist von einsturzgefährdeten Gebäuden geprägt. Für diese Gebäude erfolgt ein selektiver Rückbau (hochwertige Verwertung der anfallenden Abfallfraktionen).⁸

Die untere Bodenschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 14.04.2021 darauf, dass das Plangebiet mittlerweile als Altstandort im Altlastenkataster archiviert ist. Im Rahmen des Rückbaus der ehemaligen Produktionsgebäude wurden keine Anhaltspunkte festgestellt, die auf Belastungen des Bodens deuten könnten. Die Flurstücke 118/1 und 118/2, der Flur 5, Gemarkung Luckenwalde waren jedoch nicht Teil der damaligen Untersuchung.

Der Vorhabenträger hat ein Baugrundgutachten eingeholt⁹. Die wesentlichen Aussagen aus der Zusammenfassung dieses Gutachtens werden im Folgenden wiedergegeben.

Geotechnische Untersuchung:

- Die Böden im Plangebiet bestehen oberflächennah aus sandigen Auffüllungen, danach folgen Talsande.
- Das Grundwasser liegt zwischen 1,20 und 1,70 m unter GOK, das entspricht einer etwa 46,70 – 47,20 m über NHN.

⁸ KWS Geotechnik GmbH: Rückbau- und Entsorgungskonzept, Neubauvorhaben Käthe-Kollwitz-Straße, 14943 Luckenwalde, 10.12.2020

⁹ KWS Geotechnik GmbH: Geotechnischer und umweltsanalytischer Bericht, Neubauvorhaben Käthe-Kollwitz-Straße, 14943 Luckenwalde, 10.12.2020

- Es wird geraten, bis -1,10 m unter GOK auszuheben und unterhalb der Gründungssohle ein dicht gelagertes Gründungspolster anzuordnen, da der Bauherr einen Bemessungswert des Sohlwiderstandes für die Streifenfundamente von 350 kN/m² gefordert hat.
- Die Böden erfüllen die Bedingungen für die Versickerung des Niederschlagswassers.
- Auf eine Frostschutzschicht kann verzichtet werden, da der Boden der Frostempfindlichkeitsklasse F1 entspricht.
- Grundsohlen sind nachzuverdichten. Daher kann für die Herstellung der Außenfundamente eine Grundwasserabsenkung von ca. 0,5 m erforderlich sein.

Umweltanalytische Untersuchung:

- Auf dem Baugrundstück konnten teilweise erhöhte Belastungen des Bodens mit PAK und Kuper nachgewiesen werden. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit kann jedoch nicht abgeleitet werden.

Die untere Bodenschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2021 auf erhöhte PAK – Werte, die sich aus dem geotechnischen und umweltanalytischen Bericht ergeben. *„Die Mischprobe MP1 wurde aus den Rammkernsondierungen (RKS) 1-1 und 2-1 gewonnen. Die RKS 2 liegt unterhalb eines geplanten Reihenhauses, die RKS 1 liegt am Rand zwischen geplantem Reihenhaus und Garten. Die Nutzung des Gartens als Kinderspielplatz ist möglich.“*

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Bodenverhältnisse und Belastung der Böden der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg weist auf die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen hin.

6.7. Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser liegt zwischen 1,20 und 1,70 m unter GOK, das entspricht einer etwa 46,70 – 47,20 m über NHN.

Die untere Wasserbehörde teilte in ihrer Stellungnahme vom 14.04.2021 mit, dass innerhalb des Plangebietes aus wasserbehördlicher Sicht nur Bohrungen für Sonden von Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefenbegrenzung von max. 60 m zugelassen werden. Diese Tiefenbegrenzung ist zwingend einzuhalten. Geringere Bohrtiefen sind möglich.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für das Planvorhaben kann über vorhandene öffentliche Entnahmestellen sichergestellt werden.¹⁰

Schmutzwasser

In der Käthe-Kollwitz-Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal.

Die Entwässerung des Grundstücks ist von dem Vorhabenträger wie folgt vorgesehen:

Für die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird lediglich ein Schmutzwasseranschluss benötigt. Dieser wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Käthe-Kollwitz-

¹⁰ Stellungnahme der Brandschutzdienststelle der Stadt Luckenwalde vom 18.01.2021.

Straße angebunden. Die Entwässerung der einzelnen Hausgruppen erfolgt im Liniensystem. Jeder Hausgruppe ist ein Revisionsschacht DN400 vorgeschaltet, die angeschlossenen Grundleitungsabschnitte münden in je einen Wartungsschacht DN1000. Das Schmutzwasser der hinteren Hausgruppen wird voraussichtlich aufgrund der örtlichen Gefällesituation über eine Hebeanlage geführt, dass der Hausgruppe an der Straßenfront wird freispiegelentwässert. An der Grundstücksgrenze befindet sich ein zentraler Übergabeschacht. Die Wartung der Hebeanlage wird von der späteren Wohneigentümergeinschaft übernommen und vertraglich geregelt.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen der Hausgruppen A-C sowie die hintere Dachhälfte der Hausgruppe D, der Technikzentrale und des Abfallsammelplatzes wird mittels unterirdischer Rigolen in den Gärten versickert (vgl. nachstehende Abbildung). Der Überflutungsnachweis wird teils oberirdisch in den Gärten und teils unterirdisch, ebenfalls über eine Rigole geführt. Die Anschlussleitungen werden dementsprechend dimensioniert.

Die vordere Dachfläche der Hausgruppe D wird an die bestehenden Regenwasseranschlüsse im Gehwegbereich der Käthe-Kollwitz-Straße angeschlossen. Die Entwässerung der privaten Gehwege wird mit einer maximalen Breite von 1,30 m über die Schulter in die privaten Gärten abgeleitet. Die Schmutz- und Regenwassergrundleitungen werden im frostsicheren Bereich verlegt (Mindestdeckung 0,80m).

Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird beim zuständigen Amt gesondert beantragt.



Abbildung 9: Darstellung der Häusergruppen A bis D

Quelle: Deutsche Reihenhaus AG, Bebauungskonzept, Stand: 07.10.2021

6.8. Brandschutz

Eine brandschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens erfolgte bereits vor der frühzeitigen Beteiligung in Abstimmung zwischen der Brandschutzbehörde und dem Vorhabenträger. Aus dieser Einschätzung ergaben sich folgende Anforderungen:

- Die Grundstückszufahrt ist mit einem Hinweiszeichen „Feuerwehzufahrt“ zu kennzeichnen.
- Die Nutzungsebene Dachgeschoss müssen über Rettungsfenster verfügen, die den Anforderungen des § 37 (5) BbgBO entsprechen.

Das Obergeschoss ist mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar und der benötigte Löschwasserbedarf kann über die vorhandene öffentliche Entnahmestelle sichergestellt werden. Damit ist nachgewiesen, dass das Vorhaben aus brandschutztechnischer Sicht umsetzbar ist. Alles Weitere ist Gegenstand nachfolgender Planungen.

6.9. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt innerhalb der Luckenwalder Innenstadt und ist technisch erschlossen. Bezogen auf die einzelnen Medien ist die Situation wie folgt:

Die Versorgung mit Elektroenergie, Gas, Telekommunikation und Fernwärme kann durch die Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH, MITNETZ GAS und die Deutsche Telekom Technik GmbH, bei entsprechender rechtzeitiger Anmeldung, gewährleistet werden.¹¹

6.10. Abfallentsorgung

Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband ist für die Müllentsorgung des Plangebiets zuständig. Diese verweisen in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2021 darauf, dass die Abfallflächen für die Müllentsorgung so angeordnet werden müssen, dass das Müllfahrzeug nicht in die neu angelegte Stichstraße hineinfahren muss. Der Abfallsammelplatz ist im Planvorhaben an der südöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet, sodass eine Müllabholung für das Müllfahrzeug problemlos möglich ist.

6.11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt¹². Die bauausführenden Betriebe sollen auf die Einhaltung der gesetzlichen Anzeigepflicht gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen werden. Die Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

6.12. Kampfmittelbelastung

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst verweist in seiner Stellungnahme vom 26.03.2021 darauf, dass die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte über die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung entscheiden wird.

6.13. Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Plangebiet

Der Vorhabenträger Deutsche Reihenhaus AG hat die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans erworben.

Das Plangebiet befindet sich im Zeitpunkt der Entwurfserstellung noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Übergabe des Grundstücks in das Eigentum der Deutschen Reihenhaus AG erfolgt mit Erteilung der Baugenehmigung, da es sich bei dem Grundstückskaufvertrag um einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag handelt.

¹¹ Stellungnahme der städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH vom 09.04.2021, Stellungnahme der Telekom 14.04.2021, Stellungnahme von MITNETZ GAS vom 02.02.2022.

¹² Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 19.03.2021, Stellungnahme des Landkreises Teltow – Fläming, Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung, Denkmalschutz vom 29.03.2021.

C. PLANUNGSKONZEPT

7. Städtebauliches Konzept, Vorhaben- und Erschließungsplan

7.1. Vorhaben

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger strebt innerhalb des Vorhabengebiets die Entwicklung einer Reihenhaus-Wohnanlage an.

Die Planung sieht eine Wohnanlage, bestehend aus vier Reihenhausriegeln mit insgesamt 18 Reiheneigenheimen auf einer Fläche von ca. 4.240 m² vor. Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um eine nicht unterkellerte dreigeschossige Reihenanlage mit ausgebautem Satteldach, teilweise mit Gauben. Die Firsthöhen betragen ca. 9,5 m und ca. 10,4 m über der Geländeoberfläche. Die Reihenhäuser weisen zwei unterschiedliche Hausgrößen von 120 m² und 145 m² Wohnfläche auf. Jede Hausgruppe besteht aus vier bis sechs Reihenhäusern. Die Gärten sind vorwiegend nach Südosten ausgerichtet.

Um ein harmonisches, städtisches Gesamtbild zu gewährleisten, werden einheitliche Möblierungselemente wie Vorgartenschränke, Terrassenschränke und Gartenboxen in Plangebiet angeordnet.

Die Wohnanlage wird nach dem Prinzip des Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) entwickelt. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft.

Sondernutzungsrechte an Häusern und Gärten werden definiert, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, der Abfallsammelplatz, die Fahrradabstellanlage, die Technikzentrale sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen einschließlich des Spielplatzes verbleiben im Besitz der Wohneigentümergeinschaft.



Abbildung 10: Perspektivische Darstellung Deutsche Reihenhäuser

Quelle: Deutsche Reihenhäuser AG, Stand vom 24.11.2020 (Vorentwurf)

7.2. Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung und Fußwegeverbindung

Das Vorhabengebiet wird vom Süden von der Käthe-Kollwitz-Straße aus erschlossen. Die innergebietliche Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße. Diese Stichstraße wird als private Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6 m und einer Länge von knapp 70 m angelegt und darf auch von der Öffentlichkeit als Fußweg genutzt werden. Die Mischverkehrsfläche wird entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze als öffentliche Fußwegeverbindung mit Anbindung an die geplante Erweiterung der Flaeming-Skate fortgeführt.

Ab der nordöstlichen Ecke des Plangebiets ist die Verlängerung des Flaeming-Skate von der Stadt Luckenwalde vorgesehen, daher bleibt das Vorhabengebiet hier hinter der Flurstücksgrenze zurück.

Der Vorentwurf sah die Anlage der privaten Stichstraße durchgängig entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor. Die dadurch entstehende Ausfahrtssituation vom Plangebiet auf die Käthe-Kollwitz-Straße wurde vom Verkehrsgutachter kritisch bewertet, da für die ausfahrenden Fahrzeuge der Blick auf die aus westlicher Richtung auf dem Gehweg kommenden Fußgänger und Radfahrer durch das benachbarte Gebäude versperrt wäre. Daher wurde die Zufahrt um 2,40 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Durch die Verschwenkung der Fahrbahn im Plangebiet wird zudem eine Verkehrsberuhigung, insbesondere für die ausfahrenden Fahrzeuge erzeugt. Das Blickfeld der Zu- und Ausfahrt des Plangebiets ist beidseitig bis ca. 2,0 m von der Grundstücksgrenze freizuhalten, sodass Heckenpflanzungen und Abfallsammelplätze in diesem Bereich vermieden werden. Die Abfallsammelanlage für das Plangebiet wurde im Zuge der Anpassung der Zufahrtssituation an die südöstliche Grundstücksgrenze verschoben.



Abbildung 11: Objektbezogener Lageplan aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Quelle: Deutsche Reihenhauser AG, Berlin, Stand: 07.10.2021

Stellplätze

Die Stadt Luckenwalde verfügt über eine Stellplatzsatzung (in Kraft getreten am 10.03.2006). Die Richtzahlen dieser Satzung gelten für die Beurteilung des Kfz-Stellplatzbedarfs. Für das Vorhaben „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ sind 18 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Tabelle 1: Ermittlung Stellplatzbedarf für das Vorhaben

Nutzung	Schlüssel gem. Satzung	Anzahl für das Vorhaben
Stellplätze für Anwohner	1 je Wohnung/Haus	18
Summe Stellplätze	-	18

Die Anlage der Kfz-Stellplätze erfolgt auf Flächen parallel zur errichteten Stichstraße des Plangebietes. Die Stellplätze sind in Senkrechtaufstellung zur Mischverkehrsfläche vorgesehen. Mit insgesamt 18 Stellplätzen wird ein einfacher Stellplatznachweis erbracht.

Für das Abstellen von Fahrrädern kann der einem jeden Reihnhaus zugeordneten Vorgartenschrank genutzt werden. Darüber hinaus wird ein gemeinschaftlicher, überdachter Fahrradabstellplatz für ca. 28 Fahrräder mittig im Wohnquartier geschaffen.

Abfallsammelanlage

Unmittelbar an der Käthe-Kollwitz-Straße wird für eine schnelle und problemlose Abfallabholung eine gemeinsame Abfallsammelanlage vorgesehen. Dadurch wird zum einen der Flächenverbrauch für das Abstellen von Mülltonnen verringert und zum anderen der Stellungnahme des südbrandenburgischen Abfallzweckverbands entsprochen. Der Abfallzweckverband verweist in seiner Stellungnahme vom 13.04.2021 darauf hin, dass Abstellflächen für Abfallbehälter so angeordnet sein sollen, dass das Abholen des Abfalls für das Müllfahrzeug problemlos gewährleistet werden kann. Ein Einfahren in das Baugebiet ist aufgrund der begrenzten Flächengröße und der Anforderungen des Entsorgungsunternehmens an die innergebietlichen Verkehrsflächen untunlich.

Energiestandard und energieeffiziente Versorgung

Alle Reihenhäuser werden mindestens im KfW 55 Standard errichtet. Die Versorgung der Wohnanlage mit Strom, Wasser und Wärme erfolgt über eine gemeinsame Technikanlage mit Photovoltaikanlagen, die auf jeder Wohneinheit installiert sind, sowie Luft-Wasser-Wärmepumpen.

7.3. Freiraumkonzept und Eingrünung

Das Freiraumkonzept sieht neben den privaten Freiflächen wie Hausgärten auch gemeinschaftliche Grünflächen sowie einen Gemeinschaftsplatz im Kern der Wohnanlage vor. Der Gemeinschaftsplatz dient insbesondere als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner und Kinder. Das gesamte Grundstück wird mittels Hecken und Zäunen eingefriedet. Die Hausgruppe, die direkt an der Käthe-Kollwitz-Straße gelegen ist, wird ohne Vorgartenschränke geplant und damit die einheitliche Gebäudeflucht an der Straße aufgegriffen. Die Stellplatzflächen werden durch Baumpflanzungen sowie Hecken und Bodendeckern begrünt. Die Stellplätze werden in Rasenstegplatten ausgeführt, die übrigen Verkehrsflächen in sickerfähigem Pflaster.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll weitgehend vor Ort mit der Hilfe von Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Nur ein kleiner Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann nicht vor Ort versickert werden und wird eingeleitet.

D. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen (ZF) in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (TF) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Katalog der zeichnerischen Festsetzungen	Begründung siehe Kapitel und TF
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet (WA) 	Kap. 10 Kap. 10, TF 2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maß der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Grundflächenzahl - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß; hier II-III 	Kap. 11 Kap. 11, TF 3 Kap. 11
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Baugrenze - Baulinie 	Kap. 12
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> - Private Verkehrsfläche - Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg - Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche 	Kap. 13 TF 5
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Private Grünflächen 	Kap. 15, TF 7 - TF 14
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstige Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none"> - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches - Buchstaben ABCD zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß TF 6 	Kap. 8 Kap. 14, TF 6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinweise ohne Normcharakter 	Kap. 17

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 118/1 und 118/2, Flurs 5 der Gemarkung Luckenwalde. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist zugleich Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Begründung:

Das Plangebiet umfasst eine brachgefallene innerstädtische Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt wird und somit für eine Bebauung planerisch vorbereitet ist.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs ist aufgrund der im Norden angrenzenden geplante Erweiterung der Flaeming-Skates und der südlich verlaufenden Käthe-Kollwitz-Straße sowie der umgebenden Nachbargrundstücke begrenzt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum und des Interesses eines Bauträgers, dort eine Reihenhaussiedlung zu errichten, wird auf diesem Flurstück verbindliches Planrecht für eine Wohnbebauung geschaffen.

Weitere Flächen zur Umsetzung der Planung werden nicht benötigt. Der Vorhabenträger verfügt auch nur über die o.g. Flurstücke.

Hinweis: Neben der Urkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht die vorliegende Bebauungsplansatzung auch aus einer separat auszufertigenden Urkunde des Vorhaben- und Erschließungsplans. Beide Bestandteile sind nicht in einer Urkunde zusammengefasst.

9. Bedingtes Baurecht

TF 1 Bedingtes Baurecht

- (1) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der in TF 2 allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (3) Es gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Absatz 1

Voraussetzung für die Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB ist die Aufnahme einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB: Nur solche Vorhaben sind zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Damit wird entsprechend der Zweckbestimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Bezug zu dem Vorhaben hergestellt. Gleichzeitig eröffnet das Planinstrument des sog. „vertragsbezogenen B-Plans“ eine gewisse Flexibilität: Detailfragen des Vorhabens

müssen nicht im B-Plan geregelt werden, sie können dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan überlassen bleiben. Der vorhabenbezogene B-Plan definiert allein den städtebaulich maßgeblichen Rahmen für das Vorhaben. Zugleich gestattet das Instrument eine Flexibilität bei gewissen Änderungen des Vorhabens. Denn eine Änderung oder ein Neuabschluss des Durchführungsvertrags ist auch nach Satzungsbeschluss möglich, ohne die Satzung ändern zu müssen.

Im Ergebnis bedeutet die bedingte Festsetzung, dass dem Bebauungsplan entsprechende Nutzungen erst dann zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend abgeschlossen oder geändert wurde.

Bei einer Änderung des Vertrags muss sichergestellt werden, dass das geänderte Vorhaben grundsätzlich in das Festsetzungsgerüst des B-Plans passt; hier insbesondere in das festgesetzte allgemeine Wohngebiet, die Baufenster und das Nutzungsmaß. Es sind also nur jene Nutzungen zulässig, die von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfasst werden.

Absatz 2

Mit Abs. 2 wird klargestellt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dies ergibt sich aus der Regelung des § 12 Abs. 3 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist eines der drei notwendigen Elemente des vorhabenbezogenen B-Plans; sein Vorliegen sowie seine Aufnahme in den Satzungsbeschluss sind essenzielle und unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung des Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

Das Vorhaben, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit durch einen vorhabenbezogenen B-Plan begründet werden soll, muss Gegenstand des VEP, des Durchführungsvertrages und des B-Plans sein. Daraus ergibt sich, dass VEP und B-Plan sowie Durchführungsvertrag inhaltlich aufeinander abgestimmt sein müssen und sich nicht widersprechen dürfen. Das hat die Rechtsprechung klargestellt.¹³ Dabei ist es zulässig, dass – wie hier vorgenommen – der vorhabenbezogene Bebauungsplan das im VEP detailliert dargestellte Vorhaben in abstrakte Plandarstellung übersetzt; aus dieser Übersetzung dürfen keine Widersprüche resultieren.

Der VEP für das Vorhaben wird als eigenständiges Plandokument ausgefertigt; konkrete Anforderungen an die Form eines VEP bzw. die einzuhaltenden Formalien enthält § 12 BauGB nicht. Es gilt lediglich: Der VEP ist nicht an das Regelwerk des § 9 BauGB bzw. der BauNVO sowie der PlanZV gebunden. Zu den Inhalten des VEP –als Teil C – der B-Plansatzung siehe unten.

Absatz 3

In Abs. 3 wird deshalb klarstellend geregelt, dass und welche Fassung der Baunutzungsverordnung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 48/2020 maßgeblich ist.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO gebunden. Im vorliegenden Fall ist der Rückgriff auf die Vorgaben der BauNVO jedoch sinnvoll.

Bei der Baunutzungsverordnung handelt es sich um statisches Baurecht. Das bedeutet, dass Bebauungspläne nicht immer automatisch auf die neueste Fassung der BauNVO Bezug nehmen, sondern auf jene, die im Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans gilt. Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

¹³ u.a. BVerwG 18.9.2003 - 4 CN 3.02 - BauR 2004, 286; OVG NRW 11.3.2004 - 7a D 51/02.NE - BRS 67, 91.

Ergänzung zur Begründung von Absatz 2: Begründung zu Teil C - Urkunde des VEP

Der hier vorliegende VEP für das Vorhaben „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ stellt das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben hinsichtlich seiner Art und seines Maßes in Detailzeichnungen (Lageplan, Bauungs- und Erschließungskonzept, Farbkonzept, Ansichten und Schnitte) dar. Die Kubatur der Gebäude ist zu erkennen. Gemäß den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde des VEPs gilt im vorliegenden Fall, dass das im VEP dargestellte Vorhaben die Mindestausnutzung des vorhabenbezogenen B-Plans darstellt.

Auf der Urkunde des VEPs sind die nachfolgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen. Mit Aufnahme dieser textlichen Festsetzungen wird die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 12 BauGB berücksichtigt¹⁴.

Textliche Festsetzungen VEP

- 1. Die in dieser Urkunde dargestellten baulichen Anlagen stellen die Mindestausnutzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ dar. Abweichungen, Änderungen und Ergänzungen sind nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 und des Durchführungsvertrags zulässig, soweit die Identität des Vorhabens dadurch nicht berührt wird.*
- 2. Aus den baulichen Detaildarstellungen sowie den textlichen Beschreibungen des Vorhabens lässt sich kein Normcharakter für die Genehmigung ableiten.*

10. Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll eine Wohnanlage mit 18 Reiheneigenheimen entstehen. Kernbestandteil des Vorhabens sind vier Hausgruppen mit je vier bis sechs Reihenhäusern. Hinzu kommen Stellplätze sowie weitere Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung wie Müllabstellplatz, Fahrradabstellplatz und Flächen für eine Technikanlage.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage und der baulichen Struktur des Blockinnenbereichs für diese Nutzung in besonderer Weise geeignet. Dementsprechend wird als Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der TF 2 wird die zulässige Nutzung im festgesetzten Wohngebiet bestimmt. Dabei sind die allgemein zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert. Die in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt. Da sich einige dieser Nutzung nicht einfügen würden oder potenziell zu Konflikten führen könnten, ist es erforderlich, in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung die zulässigen Nutzungen näher zu bestimmen.

¹⁴ BVerwG 4 BN 7.18 , Beschluss vom 02. Mai 2018

TF 2 Allgemeines Wohngebiet

- (1) Als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Unzulässig sind:
 1. Anlagen für sportliche Zwecke,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.
- (5) Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, allgemein zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

Wie bereits erläutert, wird in diesem Verfahren die Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB genutzt, der eine Sonderform des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darstellt. Damit ist es möglich, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet der BauNVO festzusetzen. Das geplante Vorhaben, welches im Durchführungsvertrag konkret beschrieben ist, muss dabei der Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebiets entsprechen. Letztendlich ist nur das zulässig, was im Durchführungsvertrag geregelt und laut den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen ist.

Da durch die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ermöglicht wird, den Durchführungsvertrag zu ändern oder sogar gänzlich zu ersetzen, müssen die getroffenen Festsetzungen nicht allein in Bezug auf das geplante Vorhaben geprüft und abgewogen werden. Es gilt alle Vorhaben, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Begründung zu Abs. (1):

Absatz 1 wiederholt die zeichnerische Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets und stellt den Bezug zur Vorschrift des § 12 Abs. 3a BauGB klar.

Die umgebende Bebauung wird vorwiegend durch Wohnen und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt. Daher fügt sich die geplante Wohnanlage in die bereits bestehende Nutzungsstruktur ein.

Begründung zu Abs. (2):

Absatz 2 zählt abschließend die allgemein zulässigen Nutzungen auf. Neben Wohngebäuden sollen auch wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen – wie Gastronomie, Läden und auch Handwerk – planungsrechtlich zulässig sein. Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale und gesundheitliche Zwecke. Auch diese Nutzungen stören das Wohnen regelmäßig nicht. Angesichts der Lage im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Käthe-Kollwitz-Straße“ möchte der Plangeber diese Nutzungen nicht ausschließen – auch wenn das Vorhaben, diese nicht vorsieht. Zukünftige Nutzungsänderungen oder Ergänzungen können damit gestattet werden.

Begründung zu Abs. (3):

Die Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben eröffnet die Möglichkeit, auch diese ergänzenden Nutzungen anzusiedeln. Die räumliche Lage eignet sich grundsätzlich für solche Angebote, wobei deren Umfang besser gesteuert werden soll. Daher erfolgt die Zulassung im Wege der Ausnahme.

Begründung zu Abs. (4):

Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem festgesetzten Wohngebiet vollständig ausgeschlossen, da der Kundenverkehr derartiger Nutzungen die Infrastruktur übermäßig stark belasten und zu unerwünschten Lärmbelastigungen führen könnte. Dem wird durch den Ausschluss vorgebeugt.

Begründung zu Abs. (5):

Absatz 5 beschäftigt sich mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und von Nebenanlagen, die für die Nutzungen des festgesetzten Wohngebiets erforderlich sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht folgende Anlagen vor: nicht überdachte Stellplätze, Technikzentrale, Vorgartenschränke, einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellplatz (überdacht) und einen Abfallsammelplatz sowie einen Gemeinschaftsplatz mit Spielfläche. Diese ergänzenden baugebietsbezogenen Einrichtungen sind grundsätzlich auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster zulässig.

Aufgrund der begrenzten Plangebietsgröße und der geplanten vier Reihenhausböcke mit den zugehörigen Folgeeinrichtungen sollen nicht unnötig weitere optisch in Erscheinung tretende bauliche Anlagen entstehen. Dementsprechend werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen ausgeschlossen.

Für die zulässigen Nebenanlagen wird auf die Bestimmungen des § 14 BauNVO abgestellt.

Begründung zu Abs. (6):

Da im allgemeinen Wohngebiet auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, wird mit der Festsetzung den zukünftig ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet, in begrenztem Umfang eigennützige Werbeanlagen an den Stätten der Leistung zu präsentieren. Fremdwerbung ist demnach unzulässig. Eine Begrenzung der Werbeanlagen ist notwendig, damit diese nicht übermäßig das städtebauliche Erscheinungsbild dominieren oder negativ beeinflussen.

Hinweis zur Rechtsgrundlage: Da derartige Werbeanlagen eine Art der Nutzung darstellen, können sie nicht durch örtliche Gestaltungsfestsetzungen (auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) ausgeschlossen werden, sondern nur als Regelung zur Art der Nutzung (mit der Rechtsgrundlage des § 12 BauGB).

11. Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden mittels Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO, hier: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse: als Mindest- und Höchstmaß, hier II-III

Begründung:

Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche im Innenstadtbereich für eine attraktive Wohnanlage nach den Plänen des Vorhabenträgers zu ermöglichen, werden die Grundflächenzahl für die Hauptanlagen sowie die zulässige Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt. Belange der Ortsgestaltung und der angrenzenden Wohnbauflächen einschließlich Lärmschutz fließen ebenfalls ein.

zur Grundflächenzahl:

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

§ 17 BauNVO sieht in Abs. 1 für allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert für die GRZ von 0,4 vor. Dieser wird hier festgesetzt. Das Planvorhaben bedarf auch keiner höheren GRZ.

Über die GRZ 0,4 für die Hauptanlagen hinaus sieht die TF 3 eine Überschreitung für Nebenanlagen vor.

Zur Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß:

Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen regelmäßig auch die dritte Dimension, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Begrenzung der Anzahl an Geschossen ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen erforderlich.

In der Planzeichnung wird die zulässige Höhe der Gebäude durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Geregelt wird eine Mindestzahl der Vollgeschosse (hier: zwei) und eine Höchstzahl (hier: drei). Die Gebäude entlang der Käthe-Kollwitz-Straße weisen mehrheitlich zwei bis drei Vollgeschosse auf. Das Bauvorhaben soll sich hier einfügen. Das benachbarte und gegenüberstehende Gebäude mit jeweils vier Vollgeschossen stehen auf diesem Abschnitt der Käthe-Kollwitz-Straße deutlich hervor. Ein weiterer „Ausreißer“ ist hier nicht gewollt.

Die straßenständige, mindestens zweigeschossige Bebauung erzeugt zudem eine Lärmschutzbarriere für die rückwärtigen Flächen des Baugrundstücks. Der Verkehrslärm auf der Käthe-Kollwitz-Straße wird durch den Baukörper in seiner Ausbreitung verhindert. Zugleich sichert eine Mindestgeschosshöhe die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Beschreibung des Vorhabens ab.

TF 3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Begründung:

Mit der TF 3 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für die „Hauptanlagen“ und einen Zuschlag für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und weitere in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählte Anlagen. Für das Wohngebiet ist eine GRZ 0,4 in der Planschablone festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Haupt-GRZ für die benannten Nebenanlagen um bis zu 50% zulässig. Dieser Zuschlag soll auch hier gelten. Damit ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,6. Das Vorhaben des Vorhabenträgers nutzt dieses Nutzungsmaß nahezu vollständig aus. Einer weiteren Überschreitung bedarf es nicht.

TF 4 Begriffsbestimmung Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 2 BbgBO)

Begründung

Die Festsetzung der Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse ist nur vollziehbar, wenn damit ein Begriff des Vollgeschosses verbunden wird. Nach § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse alle Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Vorschriften der BauNVO gebunden. Daher könnte, falls gewollt, trotz der Verweisung in § 20 Abs. 1 BauNVO auf die Vorschriften des Landesrechts hier eine andere Definition des Vollgeschossen zulässig sein als die des Landesrechts. Bei diesem Plangebiet soll jedoch uneingeschränkt und ohne zeitliche Begrenzung der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung aus dem Jahr 2008 Anwendung finden. Dies wird mit der TF 4 festgesetzt.

12. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien und Baugrenzen (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinie und Baugrenzen bestimmt; diese bilden insgesamt vier Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen und die Baulinie orientieren sich am Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Eine Baulinie wird nur für das straßenständige Gebäude festgesetzt; die Baulinie verläuft unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zur Käthe-Kollwitz-Straße.

Die Baugrenzen verlaufen in der Regel in einem Abstand von 3,0 m um die geplanten Baukörper. Anpassungen des 3-m-Spielraums um die Baukörper erfolgen, um die Abstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen von mindestens 3,0 m nicht zu unterschreiten.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Baulinie und Baugrenzen wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Damit soll der Rahmen für das neue städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets definiert werden. Die Baulinie und die Baugrenzen formen vier verschiedene Baufenster, die an das Vorhaben der Deutschen Reihenhauses AG angelehnt sind. Der Baufensterausweisung liegt eine bis zur städtebaulichen Figur konkretisierte Planvorstellung zugrunde. Jedes Baufenster gestattet zugleich einen gewissen Spielraum. Lediglich entlang der Käthe-Kollwitz-Straße muss eine straßenständige Bebauung erfolgen; gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss bei der Festsetzung einer Baulinie an die festgesetzte Linie heran gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Die Regelung des Heranbauens an die Baulinie gilt über alle Geschosse. Da entlang der Käthe-Kollwitz-Straße eine straßenbegleitende Bebauung aufgrund der Ortsüblichkeit vorgegeben ist, wird ergänzend zu den festgesetzten Baugrenzen für die Häusergruppe D, zwischen den Punkten A und D, eine straßenbegleitende Baulinie festgesetzt.

Im Hinblick auf die Abstandsvorschriften nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist festzuhalten, dass die Baugrenzen mehrheitlich in einem Abstand von mehr als 3,0 m zur Grundstücksgrenze verlaufen (3,0 m = Mindesttiefe der Abstandflächen); nur im südlichen Bereich reicht die Baugrenze bis an den öffentlichen Gehweg der Käthe-Kollwitz-Straße heran. Die Gebäude an der Käthe-Kollwitz-Straße sind durchgängig straßenständig. Das soll auch für das Planvorhaben gelten.



Abbildung 12: Bebauungs- und Erschließungskonzept des VEP mit Darstellung der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Baulinie

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Reihenhauses AG, Berlin, Stand: 07.10.2021

Hinweis zur Bauweise nach § 22 BauNVO

Nach § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan ergänzend zur Festsetzung nach § 23 BauNVO eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden. Die Bauweise ist vor allem für die Einhaltung seitlicher Grenzabstände relevant: In der geschlossenen Bauweise ist kein seitlicher Grenzabstand zum benachbarten Grundstück einzuhalten, in der offenen Bauweise hingegen schon. In der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude bis zu 50 m betragen. Das Planvorhaben entspricht demnach einer offenen Bauweise: Die Baukörper halten Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein und sind jeweils kürzer als 50 m.

Auf die ausdrückliche Festsetzung einer Bauweise wird im vorliegenden Fall verzichtet. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, eine Festsetzung zur Bauweise zu treffen. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Anordnung des Gebäudes im Hinblick auf die Einhaltung von Abständen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen geregelt.

Die Bauweise entlang der Käthe-Kollwitz-Straße selbst ist als regellos zu bezeichnen: Es gibt Grundstücke mit halboffener Bauweise (z. Bsp. Käthe-Kollwitz-Straße 6 bis 9) und Grundstücke mit geschlossener Bauweise (z. Bsp. Käthe-Kollwitz-Straße 72, 72a und 68-70). Die im vorliegenden B-Plan durch Baugrenzen definierte offene Bauweise hat keinen Einfluss auf die zulässige Bauweise der beiden angrenzenden Flurstücke. Diese regelt sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 6 BbgBO.

13. Verkehrsflächen

Die Planzeichnung enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung und fußläufigen Durchwegung des Plangebiets:

- Private Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche

Begründung

Das Plangebiet ist über die unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich angrenzende öffentliche Käthe-Kollwitz-Straße erschlossen. In der Planzeichnung wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung der privaten Verkehrsfläche dient in der Hauptsache der innergebietslichen Erschließung für die Bewohner des Plangebiets. Die private Verkehrsfläche ist mindestens 6,0 m breit und mit Kraftfahrzeugen befahrbar. Sie wird als Mischverkehrsfläche angelegt. Zur Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung verschwenkt die Verkehrsfläche. Die Kfz-Stellplätze werden außerhalb der Verkehrsfläche realisiert; diese sind innerhalb des festgesetzten Baugebiets zulässig.

Die private befahrbare Verkehrsfläche endet in einer Tiefe von etwa 69 m. Die private Verkehrsfläche wird als 1,5 m breiter Fußweg entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze fortgeführt, um einen fußläufigen Anschluss an die geplante Erweiterung der Flaeming-Skate zu sichern. Die Öffentlichkeit soll das Plangebiet über die festgesetzten privaten Verkehrs- und Gehwegflächen begehen dürfen. Dies wird planungsrechtlich abgesichert.



Abbildung 13: Bebauungs- und Erschließungskonzept des VEP mit Darstellung der festgesetzten Verkehrsflächen und Gehrechte

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der Deutschen Reihenhäuser AG, Berlin, Stand: 07.10.2021

TF 5 Gehrechte auf den privaten Verkehrsflächen

Die private Verkehrsfläche ist in dem mit Planzeichen 15.5. PlanZV gekennzeichneten Bereich mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Begründung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in einem B-Plan die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen festgesetzt werden. Eine Festsetzung nach Nr. 21 bedarf darauf bezogene städtebauliche Gründe. Diese liegen hier vor:

Die Belastung der privaten Grundstücke mit einem Gehrecht ist erforderlich, um eine sichere öffentliche Durchwegung zur nördlich gelegenen geplanten Erweiterung der Flaeming-Skate zu gewährleisten.

Hierzu wird ein 1,5 m breiter Streifen der privaten Verkehrsfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie in Verlängerung der privaten Erschließungsstraße zeichnerisch festgesetzt. Dieser Bereich wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Der Vorhabenträger hat dem zugestimmt. Die grundbuchliche Eintragung erfolgt nachfolgend im Rahmen der Umsetzung der Planung.

Hinweis: Im Vorentwurf war neben dem Gehrecht auch ein Radfahrrecht für die Allgemeinheit angedacht. Da der Gehweg aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße jedoch nur eine Breite von 1,5 m aufweisen kann, wird die öffentliche Durchwegung auf ein Gehrecht beschränkt. Nach den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (FGSV 2002) müsste die nutzbare Breite für einen kombinierten Geh- und Radweg innerorts mindestens 2,50 m betragen. Die Inanspruchnahme einer Durchwegung mit einer Breite von mindestens 2,50 m wäre nicht abwägungsgerecht. Das private Eigentum würde im vorliegenden Fall zu stark beeinträchtigt. Das öffentliche Erfordernis der Durchwegung wird mit dem Gehweg angemessen umgesetzt.

14. Festsetzung zum Schallschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen ist die Frage der Lärmbelastung und des ggf. erforderlichen Lärmschutzes für die beabsichtigte schutzwürdige Nutzung zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Lärmimmissionskonflikte ergeben sich bei der vorliegenden Planung insbesondere aus der bestehenden Verkehrsbelastung der Käthe-Kollwitz-Straße. Im Rahmen der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens wurde die Lärmbelastung für das Wohngebiet prognostiziert. Die Beurteilung des Schallschutzes erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die gutachterlichen Lärmberechnungen zeigen, dass die Schallimmissionen unmittelbar entlang der Käthe-Kollwitz-Straße am Plangebiet tagsüber bei bis zu 66 dB(A) und nachts von 58 dB(A) liegen. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete wird damit um bis zu 11 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. Die Schwelle der in der Rechtsprechung gefestigten Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht erreicht. Die dahinterliegenden Wohngebäude im Geltungsbereich profitieren von der Lärmabschirmung des Gebäuderiegels entlang der Käthe-Kollwitz-Straße. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hier deutlich unterschritten (vgl. folgende Abbildungen):



Abbildung 14: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48/2020 in Luckenwalde, LrT 1.OG
 Bildquelle: GENEST GmbH, 28.03.2022

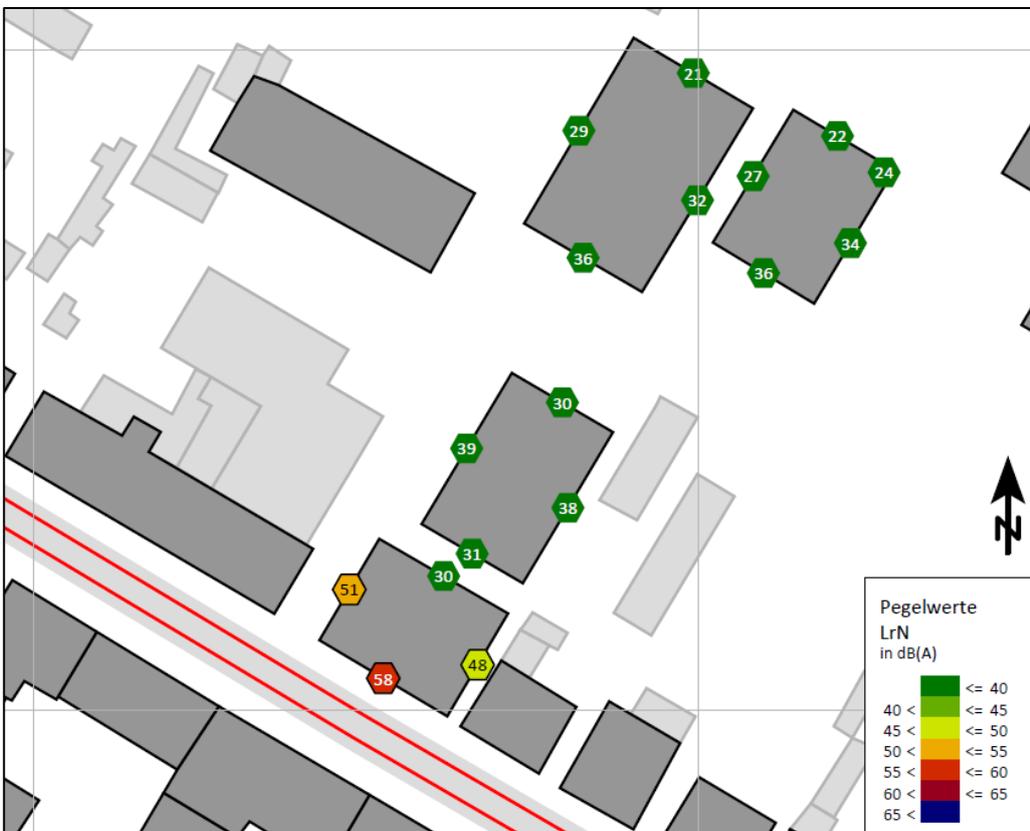


Abbildung 15: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48/2020 in Luckenwalde, LrN 1.OG
 Bildquelle: GENEST GmbH, 28.03.2022

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG kann bei der vorliegenden Planung jedoch nicht Rechnung getragen werden, da sich der Konflikt mit dem Verkehrslärm von der benachbarten Verkehrsfläche nicht durch ausreichende Abstände lösen lässt. Gleichzeitig ist auch kein Ausweichen auf andere Flächen möglich, da es das Ziel ist, innerstädtische Baulücke der ehemaligen Tuchfabrik zukunftsfähigen Nutzungen zuzuführen. Bezahlbares Wohneigentum wertet den innenstadtnahen und gut erschlossenen Standort samt Umgebung auf, die Innenentwicklung wird damit unterstützt.

Lärmschutzwände oder –wälle sind für das Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht und aus Platzgründen unrealistisch: Beide Maßnahmen wären gravierend und unzumutbar. Eine Abschirmwirkung kann zumindest teilweise auch durch das Festsetzen von Baufenstern erreicht werden („lärmrobuster Städtebau“). Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht. Die nicht straßenständigen Gebäude sind durch die zwei- bis dreigeschossige straßenständige Bebauung selbst abgeschirmt.

Die maßgeblichen Lärmimmissionen werden zu einem großen Teil durch den Straßenverkehr erzeugt. Regelungen zur Begrenzung der Fahrzeuge bzw. zu Fahrzeugtypen oder Geschwindigkeitsbegrenzungen sind durch die Bauleitplanung nicht möglich.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h würde zu einer Pegelminderung von 3,6 dB führen und wäre noch immer keine ausreichende Maßnahme, um die schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten. Die Reduzierung auf der Käthe-Kollwitz-Straße ist ein lang- bis mittelfristiges städtisches Ziel.

Da die dargestellten Grundsätze und Maßnahmen z.T. nicht umsetzbar sind, z.T. nicht ausreichen, sind für eine abwägungsgerechte Bauleitplanung nach höchstrichterlicher Rechtsprechung Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen erforderlich. Hierzu werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Plan aufgenommen, mit denen den Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten gefolgt wird:

Zeichnerische Umsetzung

In der Nebenzeichnung 1 werden die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt. Die Darstellung in Nebenzeichnung 1 trifft zusammen mit der textlichen Festsetzung TF 6 Aussagen zum Schallschutz.¹⁵

Begründung:

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche sich auf die Anforderungen an Außenbauteile für die Wohnbebauung und auf die Ausrichtung der Schlafräume beziehen. Da das Lärmproblem lediglich an dem zur Straße hin orientierten Gebäude besteht (wie in obiger Abbildung ersichtlich), wird hier zeichnerisch im südlichen Baufenster der Planzeichnung die überbaubare Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A, B, C, D festgesetzt, für die die textliche Festsetzung 6 – Schutz vor Verkehrslärm - gilt.

¹⁵ Entnommen aus dem Gutachten von Genest, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Str. 10-11“ in Luckenwalde vom 28.03.2022.

TF 6 Schutz vor Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gelten die folgenden Bestimmungen für die überbaubare Grundstücksfläche ABCDA:

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w, ges} &= La - K_{Raumart} \\ \text{mit } La &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind in der Nebenzeichnung 1 dargestellt.

- (2) In den Wohngebäuden muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Käthe-Kollwitz-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- (3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A), die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein. Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten Fassaden mit einem Beurteilungspegel $LrN < 50$ dB(A).
- (4) Wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, können Außenbauteile mit einer geringeren luftschalldämmenden Wirkung zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können bei der Stadtverwaltung der Stadt Luckenwalde, Markt 10 in 14943 Luckenwalde während der Dienststunden eingesehen werden.

Zu Absatz 1:

Die menschliche Gesundheit ist ein abwägungserheblicher Belang. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen muss daher ein ausreichender passiver Luftschallschutz an den betroffenen Außenbauteilen (Fassaden einschließlich der Fenster sowie Dächer) des geplanten straßenständigen Gebäudes erfolgen. Mit passiven Schallschutzmaßnahmen wird die Höhe der Lärmimmissionen im Inneren der schutzbedürftigen Gebäude in den „schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“ ausreichend verringert. Die Vorschrift ist – so wie alle planungsrechtlichen Vorschriften – gemäß § 29 BauGB im Rahmen der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben zu beachten.

Die Festsetzung verwendet den eindeutigen Begriff der schutzbedürftigen Räume entsprechend der DIN-Norm 4109: Dies sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und die gemäß ihrer Zweckbestimmung auf Schallschutz angewiesen sind, z.B.

- Wohnräume (einschließlich Wohndielen, Wohnküchen),
- Schlafräume (einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten),

- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Flure, Verkehrsflächen oder Nebenräume zählen nicht zu den schutzbedürftigen Räumen, ebenso wenig Räume, in denen infolge ihrer Nutzung nahezu ständig ein erhöhter Geräuschpegel vorhanden ist.

Rechtstechnik der Festsetzung – Erläuterung in Kurzform:

Die Festsetzung schreibt vor, dass bei sämtlichen Bauvorhaben (Neubau, Umbau, Umnutzung) ausgehend von den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a (zu ermitteln aus dem Beurteilungspegeln der Nebenzeichnung) und der schutzwürdigen Nutzung (z.B. Wohnen oder Büro) unter Anwendung der DIN 4109-1 zunächst die Mindestanforderungen an die Schalldämmung bestimmt werden, also der notwendige Schutz der Innenräume vor Lärm von außen.

Sodann muss für die Baugenehmigung ein Schallschutznachweis erbracht werden. Dazu wird anhand der geplanten Bauweise (Grundriss, Wandaufbau, Fensterart usw.) und unter Berücksichtigung von Fehlerzuschlägen berechnet, ob die konkret beantragte Bauweise in ausreichendem Maße schalldämmend ist.

Die textliche Festsetzung erfüllt i.V.m. der Planzeichnung einschließlich der Darstellung der Beurteilungspegel in der Nebenzeichnung und i.V.m. dem Verweis auf die DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 das Kriterium der Bestimmtheit, denn die am Bau Beteiligten können das Maß des baulichen Schallschutzes eindeutig aus dem Bebauungsplan unter Anwendung der DIN 4109 bestimmen.

Da die DIN 4109 keine öffentlich-rechtliche Norm ist, wurde sie nicht durch Veröffentlichung in einem Gesetz- und Verordnungsblatt, Ministerialblatt oder dergl. der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, sondern ist vielmehr kostenpflichtig beim Herausgeber zu erwerben. Da es für die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans als gemeindlicher Satzung erforderlich ist, dass seine Festsetzungen eindeutig, bestimmbar und der Allgemeinheit zugänglich sind, hält die Stadtverwaltung die DIN-Norm so wie auch den Bebauungsplan selbst zur Einsichtnahme bereit.

Hierzu ist der Festsetzung ein Hinweis beigefügt.

An den lärmabgewandten Fassaden der straßenständigen Gebäudes sind geringere Beurteilungspegel und damit z. T. die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Hier greift die Ausnahmeregelung. Aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung einer Bebauung, wurde in Absatz 4 die Regelung getroffen, dass ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße erfolgen kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Um den Vorteil dieser Ausnahmeregelung nutzen zu können, ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten zum jeweiligen Bebauungskonzept vorzulegen. Ohne diesen Nachweis sind gemäß Absatz 1 jedoch die Luftschalldämmmaße zu verwenden, die den ermittelten Pegeln gemäß Lärmgutachten zum vorliegenden B-Plan entsprechen.¹⁶

¹⁶ Genest, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Str. 10-11“ in Luckenwalde vom 28.03.2022.

Zu Absatz 2:

Neben der Dämmung der Außenbauteile (Absatz 1) ist die Grundrissgestaltung von Wohnungen grundsätzlich ein geeignetes Mittel zur Schaffung gesunder Wohn- und Schlafverhältnisse: ruhebedürftige Aufenthaltsräume werden dabei zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird in Absatz 2 ergänzend zu Absatz 1 durch entsprechende Grundrissregelung gewährleistet, dass mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume von Wohngebäuden mit den notwendigen Fenstern zu der von der Käthe-Kollwitz-Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sind, um auch ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen. Durch den vorgesehenen Haustyp 145 werden ausreichend lärmabgewandte Aufenthaltsräume vorgesehen (drei von fünf Räume zur lärmabgewandten Seite), um die gesunden Wohnverhältnisse hinreichend abzusichern, vgl. nachstehende Abbildung.

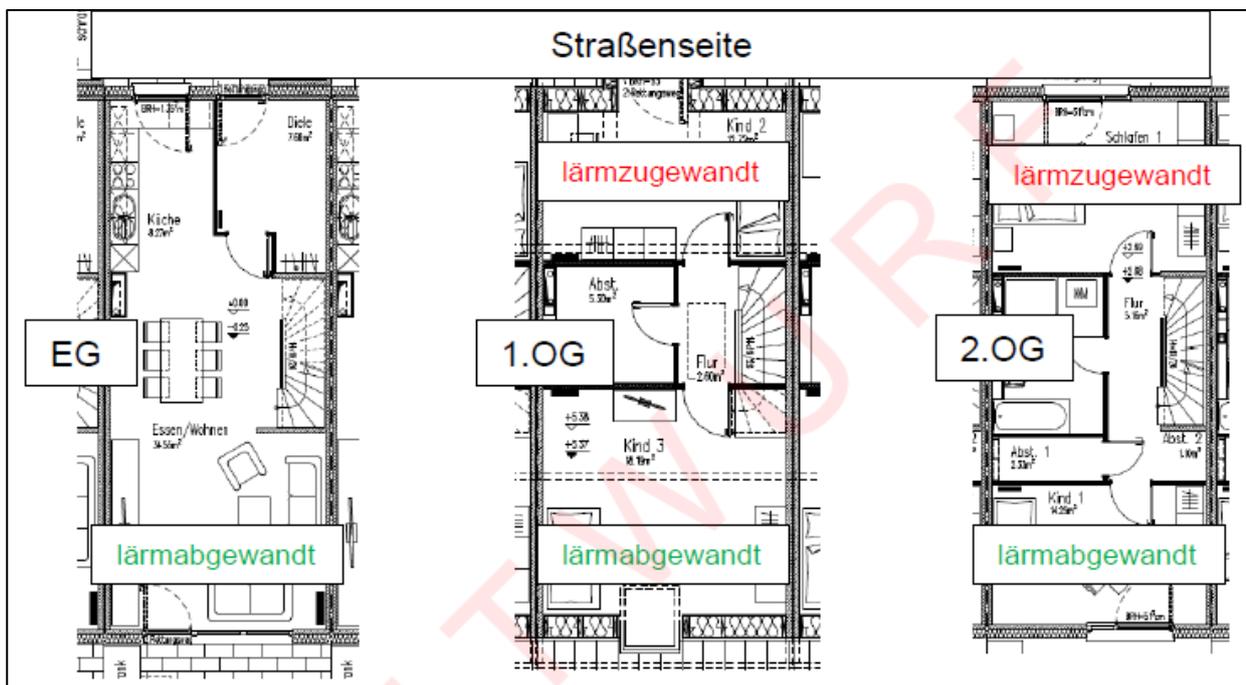


Abbildung 16: Orientierung der Räume am Haustyp 145, Bildquelle: Deutsche Reihenhäuser, Juli 2021
Quelle: GENEST GmbH, 28.03.2022 auf der Grundlage der Deutschen Reihenhäuser AG, Berlin

Zu Absatz 3:

Der Bebauungsplan und das Bauvorhaben sehen mit dem südlich gelegenen Gebäude eine lärmrobuste Kubatur vor, welche die dahinterliegenden Reihenhäuser vom Verkehrslärm abschirmt.

Um einen ruhigen Nachtschlaf und ruhiges Wohnen bei ausreichender Belüftung planungsrechtlich auch für die straßenseitig zugewandten Räume abzusichern, wird die Festsetzung des Absatzes 3 getroffen.

Verfügen Aufenthaltsräume lediglich über Fenster an Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln von ≥ 50 dB(A), ist es erforderlich, zusätzlich schallgedämmte Lüfter vorzusehen, durch die der notwendige Lärmschutz gewährleistet wird. Demnach muss das Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen vorsehen. Für die Fassadenseiten von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit einem Beurteilungspegel von < 50 dB(A) sind keine Vorkehrungen zu treffen.

Die nachstehende Abbildung stellt die Beurteilungspegel (nachts) im Stockwerk mit dem höchsten Pegel dar. Damit können die Fassadenseiten mit einem Nachtbeurteilungspegel ≥ 50 dB(A) erfasst werden.

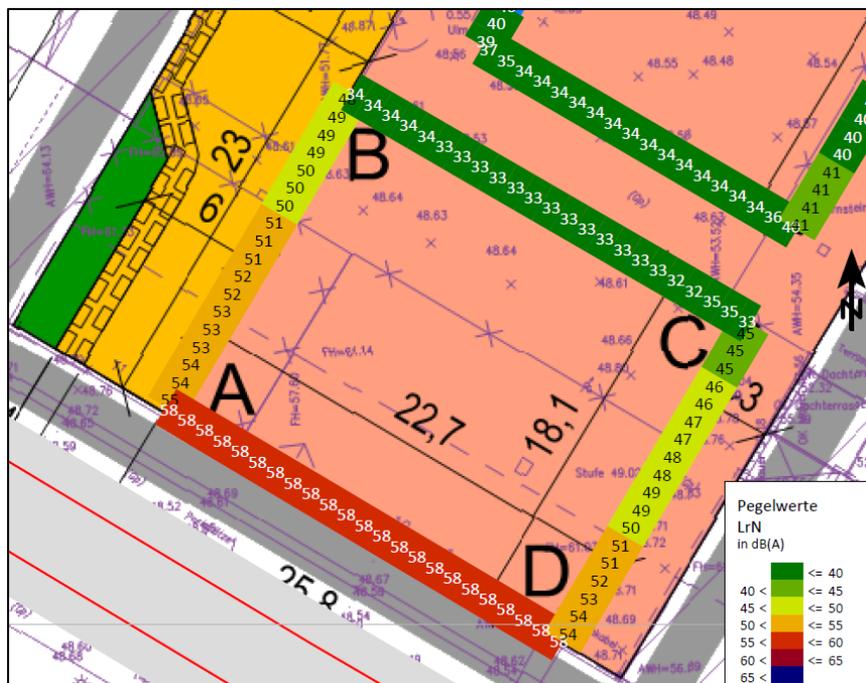


Abbildung 17: Darstellung der ermittelten Beurteilungspegel

Quelle: GENEST GmbH, 28.03.2022 auf der Grundlage der Planzeichnung des vorhabenbezogenen B-Plans 48/2020

Zu Absatz 4:

Die Erforschung der Lärmsituation und die darauf aufbauende Konzeption der schützenden Festsetzungen orientieren sich an den Prognosen im Zeitpunkt der Planaufstellung. Zukünftige Entwicklungen wie die Weiterentwicklung der Gebäudetechnik, der Fahrzeugtechnik oder den Straßenverkehr mindernde Maßnahmen können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vorausgesehen werden. So strebt die Stadt Luckenwalde in ihrem Lärmaktionsplan beispielsweise die Temporeduzierung auf der Käthe-Kollwitz-Straße und dem umliegenden Bereich an, wodurch eine Pegelminderung von bis zu 3,6 dB eintreten würde.

Mit der Festsetzung soll daher ein Übermaß der Anforderungen an konkrete Bauprojekte oder zukünftige Veränderungen des Bauvorhabens vermieden werden. Voraussetzung ist der Nachweis der Unbedenklichkeit durch Sachverständige für Schallschutz. Dieser Nachweis muss ergeben, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

15. Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sieht vor, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen und demzufolge auch keine Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen erforderlich.

Dessen ungeachtet sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung üblicherweise zu betrachten sind, werden in Kapitel „Auswirkungen der Planung“ dargestellt. Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Um diese Auswirkungen zu vermindern, werden folgende Festsetzungen getroffen:

TF 7 Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen

Die Befestigung der privaten Verkehrsfläche und der Fläche für den ruhenden Verkehr sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung von offenen Stellplatzflächen und der innergebietlichen Verkehrsflächen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden und in den Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Dies erleichtert gleichzeitig die vorgesehene lokale Versickerung des Niederschlagswassers. In begrenztem Umfang (bei Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenstegplatten) verbleibt zudem ein Lebensraum für Pflanzen im Bereich der Pflasterfugen.

Nach dem städtebaulichen Konzept sind 18 offene Stellplätze vorgesehen, die wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind. Nach Mitteilung des Bauträgers sollen Rasenstegplatten mit einem Abflussbeiwert von 0,4 zum Einsatz kommen.

TF 8 Ausschluss von Kies- und Schottergärten

Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Begründung:

Kies- und Schottergärten sind ausgeschlossen. Reine Kies- und Schottergärten sind nicht ortstypisch, wirken durch ihr kahles Erscheinungsbild ästhetisch unbefriedigend und stören dadurch das Ortsbild. Zudem bieten sie kaum Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, wirken ungünstig auf das Lokalklima und haben somit keine positiven Wirkungen auf den Naturhaushalt. Daher erfolgt der Ausschluss insbesondere aus ökologischen Gründen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Verweis auf das Bauordnungsrecht: Nach § 87 Abs. 1 BbgBO können Schottergärten auch durch örtliche Bauvorschrift verboten werden.

TF 9 Mindestbegrünung der Baugrundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. Bei Strauchpflanzungen wird die Verwendung heimischer Arten gemäß Pflanzliste A empfohlen.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung der grünen Prägung des allgemeinen Wohngebiets. Durch die Mindestbegrünung soll der bisher grüne Charakter der Fläche bewahrt bleiben und damit eine hohe städtebauliche Qualität gewährleistet werden. Sie leistet gleichzeitig einen positiven Beitrag für den Naturhaushalt, bietet Tierarten Habitate und hat positive Auswirkungen auf die dortigen Wohnverhältnisse.

TF 10 Baumpflanzungen

Zum Ausgleich für Fällungen geschützter Bäume sind im Plangebiet mindestens dreizehn heimische Laubbäume sowie mindestens fünf Obstbäume anzupflanzen. Als Mindestqualität gilt für heimische Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Verwendung heimischer Arten gemäß Pflanzliste B. Für Obstbäume gilt als Mindestqualität: Halbstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Verwendung heimischer Arten gemäß Pflanzliste B. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung:

Das Ortsbild im Bereich des Baugebiets ist derzeit von Brache, aber auch von Aufwuchs, Hecken und Bäumen geprägt. Das Erscheinungsbild wird sich bei Umsetzung der Planung ändern und in großen Teilbereichen baulich geprägt sein.

Der Baumbestand im Plangebiet kann nicht erhalten werden. Daher ist mit der Fällung der vorhandenen 20 geschützten Bäume im Plangebiet zu rechnen. Es gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (2017) (BaumSchVO). Danach werden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ermittelt auf Grundlage der Vorgaben der Baumschutzverordnung einen Kompensationsbedarf von 18 Neupflanzungen. Diese Neupflanzungen sollen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Sie dienen zusätzlich der gestalterischen Aufwertung des Plangebiets. Für die zu pflanzenden Laub- und Obstbäume werden Pflanzqualitäten vorgegeben, um die Wertigkeit der Pflanzungen zu sichern.

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen soll für ein Mindestmaß an Durchgrünung und Einbindung in das Erscheinungsbild der Umgebung gesorgt werden. Das Erhalten und Nachpflanzen von Bäumen bei Abgang dient der Verbesserung des lokalen Naturhaushaltes durch Sauerstoffproduktion, Verdunstungskühlung, Staubbindung und als Habitate für Tierarten.

TF 11 Anpflanzen von Hecken aus heimischen Arten

Im allgemeinen Wohngebiet sind Hecken zur Begrenzung der privaten Hausgärten mit einer Gesamtlänge von mindestens 300 m und einer Mindestbreite von jeweils 1,0 m zu pflanzen. Die Hecken sind aus mindestens vier verschiedenen Arten der Pflanzliste C anzulegen, der Anteil der vier verschiedenen Arten muss nicht gleichgewichtig sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Es gilt eine durchschnittliche Pflanzdichte von 1 Strauch je 1,5 m², Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung:

Zur weiteren Begründung wird im allgemeinen Wohngebiet die Pflanzung von Hecken vorgesehen. Hecken sind ökologisch bedeutsame Vegetationselemente und leisten einen positiven Beitrag für Natur und Umwelt. Zudem schaffen sie Privatsphäre für die ansässigen Bewohner durch die Trennungswirkung der Grundstücke, die durch die Heckenpflanzungen erwirkt wird. Die Art der Pflanzung wird textlich bestimmt (Pflanzliste C). Die Artenvielfalt durch die Verwendung von vier verschiedenen Heckenarten im Plangebiet sorgt für eine zeitgemäße optische Aufwertung des Neubaukomplexes. Bei Abgang sind die Hecken nachzupflanzen, um eine durchgängige Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten.

Über die textlichen Festsetzungen TF 7 bis TF 11 hinaus enthält die Planzeichnung eine zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung einer am östlichen Plangebietsrand vorhandenen Ulme. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme zur Vermeidung von Baumverlusten. Die Aufnahme der zeichnerischen Festsetzung erfolgte nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Anregung der unteren Naturschutzbehörde. Der Vorhabenträger stimmte der Aufnahme der zeichnerischen Festsetzung zu. Die Erhaltung der Ulme wird zudem über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan abgesichert.

Im Rahmen der B-Planaufstellung gilt es auch, die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu prüfen und ggf. planerisch zu bewältigen. Der für das Plangebiet vorliegende Artenschutzfachbeitrag führt aus, dass bei Umsetzung der Planung mit dem Verlust von potentiellen Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. Damit ist die Vorschrift des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG berührt. Da vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) voraussichtlich nicht möglich sind, sind kompensatorische Maßnahmen vorgesehen, um die potentiellen Quartierverluste auszugleichen. Diese werden mit den folgenden Festsetzungen TF 12 und 13 im B-Plan festgesetzt und zudem über den Durchführungsvertrag abgesichert. Kompensatorische Maßnahmen sollen dazu beitragen, den Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht zu verschlechtern (FCS = favourable conservation status). Sie beziehen sich damit nicht auf die geschützte Lebensstätte, sondern auf die Population der jeweiligen Art. Zum Schutz des nachgewiesenen Blindschleichen-vorkommens wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls geeignete Vermeidungsmaßnahmen entwickelt. Diese werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Gleich gilt für das Umsetzen des Waldameisennestes.

TF 12 Ersatzquartiere für Gebäude- und Höhlenbrüter

Im Plangebiet sind mindestens anzubringen: zwei Nistkästen für den Hausrotschwanz und zwei Nistkästen für Kleinmeisen. Die Nistkästen für Hausrotschwänze sind an den zu errichtenden Gebäuden in mindestens 4,0 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen. Die Nistkästen für Kleinmeisen sind an Gebäuden oder Bäumen – jeweils in mindestens 4,0 Meter Höhe über dem Erdboden - anzubringen, ein freier Anflug muss dauerhaft gewährleistet sein.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Bei der Verwirklichung des Vorhabens gehen potentielle Quartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Blaumeise (Brutverdacht, 1 Revier) und Hausrotschwanz (Brutverdacht, 1 Revier) verloren. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Population soll für einen Ausgleich im Verhältnis 2:1 gesorgt werden.

- zwei Nistkästen für Hausrotschwanz
- zwei Nistkästen für Kleinmeisen

Die Nistkästen müssen so angebracht werden, dass sie vor Fressfeinden gesichert sind und den Anflug ermöglichen.

TF 13 Ersatzquartiere für Fledermäuse

Im Plangebiet sind mindestens anzubringen: 20 Fledermaus-Sommerquartiere (Flachkästen) und zehn Fledermaus-Ganzjahreskästen. Die Ersatzquartiere sind an baulichen Anlagen bevorzugt in Gruppen von mindestens fünf Stück, in einer Höhe von mindestens 4,0 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Bei Verwirklichung des Vorhabens gehen potentielle Quartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Zwergfledermaus, Braunem Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhautfledermaus verloren. Als worst case - Annahme wird von 15 Sommerquartieren (Hangplätze, Spaltenquartiere) ausgegangen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Population werden Ersatzquartiere vorgesehen. Die erforderliche Art und Anzahl der Kästen bemisst sich an der Anzahl und Nutzung der verloren gehenden Quartiere. Diese sind aufgrund der relativ niedrigen Annahmequote (ZAHN & HAMMER 2017) in einem Verhältnis von 1:2 auszugleichen:

- 20 Fledermaus-Sommerquartiere (Flachkästen)
- 10 Fledermaus-Ganzjahreskästen

Sofern im Rahmen der Gebäude- und Baumkontrollen ein größeres Quartierspotenzial zu erkennen ist, ist die Anzahl der Ersatzkästen anzupassen. Dies wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt.

Die Ersatzquartiere sind an den zu errichtenden Wohnhäusern an geeigneten Stellen und in geeigneter Form anzubringen (z.B. an den Stirnseiten der Reihenhäuser, an der Technikzentrale). Im Fall, dass ein Mauerstück der Fabrikruine dauerhaft erhalten bleibt, können Fledermaus-Ersatzquartiere auch dort verortet werden.

TF 14 Bepflanzung der privaten Grünfläche

Die private Grünfläche ist zu begrünen oder zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig, welche die Sichtbeziehungen im Ein- und Ausfahrtsbereich stören.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Die Zufahrt zum Plangebiet ist um 2,40 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt, um die erforderlichen Sichtverhältnis beim Ausfahren vom Plangebiet auf die Käthe-Kollwitz-Straße zu gewährleisten. Durch das Verschwenken der privaten Verkehrsfläche entsteht eine unbebaubare Fläche, die begrünt werden soll. Das Blickfeld der Zu- und Ausfahrt des Plangebiets störende Bepflanzungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

Pflanzliste A für Strauchpflanzungen zur Mindestbegrünung (Empfehlung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Sträucher - Mindestqualität: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe	
<i>Amelanchier</i> (in Sorten)	Felsenbirne
<i>Berberis thunbergii</i>	Grüne Heckenberberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Festsetzung Pflanzliste B für Baumpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
heimische Laubbäume	
Pflanzgröße: Hochstamm, 3x v. m. Ballen, Stammumfang 16-18 cm	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus lavallei</i>	Lederblättriger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Gleditsia (in Sorten)</i>	Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
Obstbäume	
Pflanzgröße: mind. Halbstamm, 3x v. m. Ballen, Stammumfang 14-16 cm	
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel (Sorten)
<i>Malus</i>	Zierapfel (Sorten)
<i>Prunus avium</i>	Kirsche (Sorten)
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne (Sorten)

Festsetzung Pflanzliste C für Heckenpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Mindestqualität: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis thunbergii</i>	Grüne Heckenberberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

16. Gestalterische Festsetzungen

TF 15 Dachformen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptanlagen als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung muss, gemessen zur Waagerechten, zwischen 17° und 38° betragen.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 BbgBO)

TF 16 Traufhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe der Gebäude maximal 6,50 m betragen. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Außenwand, gemessen ab einer Geländehöhe von 48,90 m über NHN (DHHN 2016), bis zu ihrem Schnittpunkt mit der Unterkante der Dachhaut.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 BbgBO)

TF 17 Festsetzung reduzierter Abstandsflächen von Dachgauben

Die Tiefe von bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der Seitenwände von Dachgauben untereinander wird auf ein Mindestmaß von 1,20 m herabgesetzt.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB)

TF 18 Werbeanlagen

- (1) Die nach TF 2 Absatz 6 zulässigen Werbeanlagen dürfen nur in der Erdgeschosszone angebracht werden.
- (2) Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht-, Reflex-, Signal- oder Neonfarben sowie grelle Beleuchtung und Leuchtkästen sind unzulässig. Bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (3) Schilder sowie Schriftzüge aus Einzelbuchstaben an oder direkt auf der Fassade dürfen maximal 20 cm auskragen und höchstens 50 cm hoch sein.
- (4) Warenautomaten sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 BbgBO)

TF 19 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 15, TF 16 und TF 18 vorgeschrieben errichtet.

(Rechtsgrundlage: § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 BbgBO, § 85 Abs. 1 BbgBO)

Begründung

Die geplanten Reihenhäuser sind überwiegend dreigeschossig. Die Dreigeschossigkeit ist erforderlich, um auf der bauartgemäß kleinen Grundfläche der Gebäude familiengerechte Grundrisse (120 m² bzw. 145 m² Wohnfläche) realisieren zu können. Sie trägt zudem dazu bei, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dennoch ein gartenbezogenes Wohnen zu ermöglichen.

Gestalterisch soll das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden, dass die Gebäude optisch als zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Erscheinung treten, auch wenn sie bauordnungsrechtlich drei Geschosse haben. Um dieses Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen, werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform und zur Traufhöhe der Wohngebäude (d.h. der Hauptgebäude) getroffen. Rechtsgrundlage hierfür bildet § 87 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung. Der § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO ermöglicht es, baugestalterische Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufzunehmen, das Baugesetzbuch eröffnet diese Möglichkeit auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB.

Zu TF 15:

Durch die Festsetzung der Dachformen wird sichergestellt, dass sich die zu errichtenden Gebäude in ihrer Art in die umliegende Bebauung einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Alle geplanten Gebäudetypen erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 17° und 38° und ermöglichen den Ausbau des Daches als zusätzliches (III.) Vollgeschoss. Eine Neigung von 17° ist als Mindestwert erforderlich, damit das geneigte Dach entsprechend der baugestalterischen Absicht als ein solches erkennbar ist.

Zu TF 16:

Festgesetzt wird zudem die Traufhöhe. Die Traufhöhe beschreibt die Höhe der Außenwand gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m. Unterer Bezugspunkt ist eine Geländehöhe von im Durchschnitt 48,56 m über NHN, dies entspricht ungefähr dem durchschnittlichen Höhenniveau der Geländeoberkante. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

Zu TF 17:

Die geplanten Reihenhäuser erhalten ausgebaute Dachgeschosse, die über Dachgauben belichtet werden. Diese Dachgauben haben im Verhältnis zu der dazugehörigen Dachfläche eine Höhe von etwas weniger als 2 m, im Verhältnis zur Geländeoberkante beträgt die Höhe etwa 8,30 m. Die Dachgauben werfen Abstandsflächen. Die seitlichen Abstandsflächen der Gauben der einzelnen Reihenhäuser überlappen sich. Dies wäre gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 5 der BbgBO unproblematisch, sofern die Reihenhäuser auf eigenen Grundstücken errichtet werden, weil bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Dachaufbauten bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Da jedoch keine Parzellierung erfolgen soll und die Reihenhäuser somit auf einem gemeinsamen Grundstück stehen, ist diese Regelung nicht einschlägig, weil die Gebäude dadurch nicht an der Grundstücksgrenze stehen. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Tiefe der Abstandsflächen der Seitenwände der Dachgauben zu reduzieren. Festgesetzt wird ein Mindestmaß von 1,20 m. Damit wird sichergestellt, dass die Dachgauben wie geplant errichtet werden können, ohne dass die Vorschriften zu Abstandsflächen entgegenstehen.

Zu TF 18 Absatz 1:

Die Festsetzung zum Anbringungsort von Werbeanlagen dient der Sicherstellung einer harmonischen Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterische negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden. Daher sind die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig; Werbung für Betriebe, die ihren Sitz nicht im Plangebiet haben ist ausgeschlossen. Dazu zählt zum Beispiel Werbung für Erfrischungsgetränke an einer gut einsehbaren Stelle der Fassade, ohne dass genau dort dieses Getränk gekauft werden kann. Solche Werbung wird meist besonders auffällig gestaltet, um einen gut frequentierten Ort zur Werbung zu nutzen – und ist daher städtebaulich prägend. Diese Prägung ist jedoch hier unerwünscht, da sie der städtebaulichen Qualität an der Käthe-Kollwitz-Straße entgegensteht und nicht zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.

Grundsätzlich haben Nutzungseinheiten im Erdgeschoss den größten Bedarf an Werbung. In den meisten Fällen handelt es sich bei diesen Nutzungseinheiten um Ladengeschäfte. Mit der Begrenzung der Werbeanlagen auf die Erdgeschosszone wird einer Überfrachtung und Beeinträchtigung des derzeitigen Erscheinungsbilds des Gebiets entgegengewirkt.

Zu TF 18 Absatz 2:

Mit der Festsetzung zur Art und Gestaltung der Werbeanlagen soll eine Gestaltung gesichert werden, die der vorhandenen und verfolgten städtebaulichen Situationen angemessen ist und grobe Verunstaltungen oder Beeinträchtigungen von Straßen-, Stadt- oder Landschaftsbild ausschließt. Blinkende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

Zu TF 18 Absatz 3:

Werbeanlagen können die Ansicht einer Fassade stark verändern und beeinträchtigen. Sie sind nachträglich an die Fassade oder die Schaufensterzone angebracht und werden daher als Fremdkörper wahrgenommen. Auf der anderen Seite gibt es ein legitimes Bedürfnis der Gewerbetreibenden, für ihre Produkte und Dienstleistungen zu werben. Um einen geeigneten Kompromiss zu finden, müssen sich die Werbeanlagen der Fassade unterordnen. Um die zurückhaltende Wirkung zu betonen, werden die Einzelbuchstaben auf eine Höhe von max. 50 cm und eine Tiefe von max. 20 cm begrenzt.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass die Einzelbuchstaben direkt auf oder an die Fassaden montiert werden. Durch Absatz 3 wird vermieden, dass das Ortsbild zu große Schriftzüge negativ beeinträchtigt wird.

Zu TF 18 Absatz 4:

Bei Warenautomaten handelt es sich um eine bauliche Anlage i. S. v. § 29 BauGB. Die Unzulässigkeit der Warenautomaten ist dadurch zu begründen, dass dieser in seiner Eigenschaft als Verkaufsstelle optisch auffällig ist und daher insbesondere das Ortsbild negativ beeinträchtigen würde. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere Straßen, Plätze und Ortsteile von u.a. geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Dies geschieht mit dem Ausschluss der Warenautomaten.

17. Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Durchführungsvertrag

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag). Die Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Begründung:

Die Stadt schließt mit dem Eigentümer des Grundstücks (zugleich Vorhabenträger) einen Durchführungsvertrag. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. dazu, die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen und das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist vor dem Hintergrund der Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich. Der vorhabenbezogene B-Plan setzt sich aus drei konstitutiven Elementen zusammen: Dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem eigentlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der als Satzung zu beschließen ist und gemäß § 30 Abs. 2 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens begründet, sowie dem Durchführungsvertrag, der als besonderer städtebaulicher Vertrag i. S. d. § 11 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung des Vorhabenträgers begründet.¹⁷

Der Durchführungsvertrag hat für dieses Planverfahren eine besondere Bedeutung. Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan die bauliche Nutzung des Vorhabengebietes lediglich „allgemein“ festsetzt. Die Einzelheiten des Vorhabens werden erst mittels des Durchführungsvertrages geregelt. Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wird dazu im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Aus diesem Grund wird durch den textlichen Hinweis Nr. 1 auf der Planurkunde ausdrücklich auf den Durchführungsvertrag als dritte Säule der planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens hingewiesen. In den textlichen Festsetzungen auf der Urkunde des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zudem geregelt, dass Abweichungen, Änderungen und Ergänzungen des VEP nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 und des Durchführungsvertrags zulässig sind. Abweichungen von den Darstellungen des Vorhabens- und Erschließungsplans können im Durchführungsvertrag vereinbart werden, soweit die Identität des Vorhabens dadurch nicht berührt wird.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Punkte:

- die konkrete Beschreibung des Gesamtvorhabens, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet ist, dabei werden geregelt
 - Errichtung von 18 Reihenhäusern in vier Hausgruppen mit konkreter Angabe der Hausgrößen,
 - Art und Umfang der Verkehrs- und Erschließungsanlagen, wie Herstellung der privaten Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche nebst Fußwegeverbindung, Anzahl der Kfz- und Fahrrad-Stellplätze, Vorgaben zu Abfall- und Technischeinrichtungen,
 - Herrichtung einer gemeinschaftlichen Grünfläche mit Spielplatz,
 - Herstellung der Rigolen zur örtlichen Versickerung.

¹⁷ Brügelmann/BauGB § 12 Rn. 18, beck-online.

- die Verpflichtung des Vorhabenträgers zu den festgesetzten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zu Vermeidungsmaßnahmen gemäß Artenschutzfachbeitrag und landschaftsplanerischem Fachbeitrag,
- die Verpflichtung des Vorhabenträgers, wonach das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 durchzuführen ist,
- Grundstückteilung zur Abtretung einer nordöstlichen Teilfläche für die Fläming-Skate,
- Bestimmungen zur Baudurchführung und Fertigstellung, Kostentragung, Haftung, Rechtsnachfolge und Weitergabeverpflichtung.

Das Vorhaben ist in dem vorliegenden Durchführungsvertrag so konkret beschrieben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Damit sind die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Hinweis 2: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden.

Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Ein Artenschutzbeitrag liegt vor, vgl. Kap. Auswirkungen der Planung. Bei der Baufeldfreimachung und der Rodung/Fällung von Gehölzen kann es zur Tötung von Brutvögeln kommen, wenn dies während der Brutzeit erfolgt. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums von Brutzeiten vom 01.03.-30.09. eines Jahres.

Wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ist eine alternative Bauzeitenregelung möglich. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung) Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäuse ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Hinweis 3: Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 „Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile vom 10. Dezember 2013, in der Fassung der ersten Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 27. Februar 2017).

Begründung:

Der Hinweis, dass der vorhandene Baumbestand geschützt ist, gibt die geltende Rechtslage wieder. Der Hinweis richtet sich an die künftigen Nutzer des Gebietes, um zu verdeutlichen, dass Baumfällungen genehmigungspflichtig sind.

E. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

18. Arbeitsplatzentwicklung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bau einer Reihenhauses-Wohnanlage mit ca. 18 Wohneinheiten vorbereitet. Aufgrund der Wohnnutzung ist zunächst nicht davon auszugehen, dass neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Haushaltnahe Dienstleistungen können jedoch nachgefragt werden. Während der Umsetzung der Planung (Bauphase) entstehen zeitlich befristete Arbeitsplätze.

Da aber auch nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind, kann die künftige Entwicklung auch unmittelbar zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen.

19. Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird sich nur ein geringfügiger Zuwachs der Anwohner ergeben. Von einer spürbaren Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Luckenwalde ist daher nicht auszugehen. Jedoch vergrößert sich die Bandbreite an verfügbaren Wohnformen – hier Reihenhäuser – was zur Attraktivität der Stadt Luckenwalde beiträgt.

20. Verkehrsentwicklung

Von der Stadt Luckenwalde wurde für einen Zeitraum von einer Woche (im Juni 2021) eine Zählung des Verkehrsaufkommens auf der Käthe-Kollwitz-Straße durchgeführt¹⁸. Die höchste Verkehrsbelastung wurde mit 4.631 Kfz/24h am Donnerstag, 03.06.2021 erfasst. Davon fuhren 2.948 Kfz/24h in Richtung Bahnhof und 1.683 Kfz/24h in Richtung Zentrum¹⁹. In den Spitzenstunden, 14:00 bis 15:00, lag das Verkehrsaufkommen bei 392 Kfz, die die Käthe-Kollwitz-Straße befuhren. Zur exakten Einschätzung der Verkehrsentwicklung wurde das Ingenieurbüro Müller & Lange GmbH mit einem Verkehrsgutachten beauftragt.²⁰

Das Verkehrsgutachten geht für das Plangebiet von einem werktäglichen Quell- und Zielverkehrsaufkommen von jeweils 60 Fahrzeugen aus.

Für die Worst-Case-Betrachtung der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde die vorhandene Verkehrsbelastung zu den Spitzenstunden d.h. 14:00 bis 15:00 und 16:00 bis 17:00 gleichzeitig betrachtet. Dabei wurde der Ziel- und Quellverkehr mit 65 % in/aus Richtung Bahnhof und 35 % in/aus Richtung Zentrum angesetzt. Der Fußverkehr wurde mit 100 Fußgängern zu Spitzenstunden berücksichtigt und der Radverkehr mit je 50 Radfahrer sowie je 15 Radfahrer in das Plangebiet hinein bzw. hinaus. Im Ergebnis wird an der Einmündung zur Wohnanlage für alle

¹⁸ Stadt Luckenwalde, Juni 2021; Querschnittszählung in der Käthe-Kollwitz-Straße, in der Höhe des Kontakt Kaufhauses von Mittwoch, 02.06.21, 13:26 Uhr bis Mittwoch, 09.06.21, 12:46 Uhr.

¹⁹ IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, B-Plan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ der Stadt Luckenwalde, Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, Stand: 06.10.2021, S. 3.

²⁰ IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, B-Plan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ der Stadt Luckenwalde, Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, Stand: 06.10.2021

Verkehrsströme die Qualitätsstufe A des Verkehrsablaufs erreicht, was sehr geringen Wartezeiten entspricht.

Kritisch durch den Verkehrsgutachter bewertet wurde die im Zeitpunkt des Vorentwurfs vorgesehene Ein- und Ausfahrtssituation unmittelbar neben dem bestehenden Gebäude „Kontakt Kaufhaus“ (Käthe-Kollwitz-Straße 12-14). Den ausfahrenden Fahrzeugen wäre durch das Bestandsgebäude der Blick auf die aus Westen kommenden Fußgänger versperrt. Daher wurden Anpassungen des Erschließungskonzepts geprüft, um eine sichere Ausfahrt zu gewährleisten. Die private Stichstraße wurde um 2,40 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Die abgerückte Fläche wird als Grünfläche festgesetzt, die aus Gründen der Verkehrssicherheit und des besseren Einsehens der aus westlicher Richtung kommenden Fußgänger freigehalten werden soll. Die Verkehrssicherheit wird damit gewährleistet. Zudem führt die verschwenkte Straßenführung zu einer Verkehrsberuhigung im Plangebiet selbst.

21. Lärmentwicklung

Das Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 – Immissionsschutz hat im Zuge der Beteiligungen darauf hingewiesen, dass Verkehrsimmissionen von der Käthe-Kollwitz-Straße auf das südlich geplante Gebäude nicht ausgeschlossen werden können und dabei auch Auswirkungen möglicher Verkehrszunahmen berücksichtigt werden sollen. Daher wurde das Ingenieurbüro GENEST²¹ mit einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet beauftragt, mit deren Hilfe die Beurteilungspegel durch Verkehrsrgeräusche im Plangebiet ermittelt wurden. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Verkehrsdatenauswertung einer Radar-Messung von der Stadt Luckenwalde. Gemäß dieser Zählung ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.879 Kfz/24h ohne das Vorhaben. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird von einem DTV von 4.000 Kfz/24h ausgegangen. Die Käthe-Kollwitz-Straße ist im fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde als Nebenzentrum definiert, weshalb im Verkehrsentwicklungsplan die Empfehlung zur Ausweisung eines „verkehrsberuhigten Geschäftsbereich“ mit Tempo 30- oder sogar Tempo 20-Zone enthalten sein wird. Eine bauliche Veränderung, die eine Zunahme des Verkehrsaufkommens oder des Verkehrslärms erwarten lassen, sind nicht vorgesehen.

Im Ergebnis ergeben sich für das Gebäude entlang der Käthe-Kollwitz-Straße straßenseitig (lärmzugewandte Fassade) Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte mit 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. An allen weiteren Messpunkten im Plangebiet werden die Orientierungswerte unterschritten. Durch die im B-Plan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden auch für den straßenständigen Wohnblock die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Ruhige Außenwohnbereiche sind auf der nördlichen (lärmabgewandten) Gebäudeseite vorhanden. Beeinträchtigen des Schutzgut Mensch können ausgeschlossen werden.

Angesichts der geplanten Wohnnutzung und der geringen Zahl an Wohneinheiten (18 Reihenhäuser) sind die Auswirkungen durch das Planvorhaben selbst begrenzt. Das Wohnbauvorhaben stellt auch im Hinblick auf die Lärmentwicklung eine umgebungsverträgliche Nutzung dar; das gilt auch für die übrigen Nutzungen, die gemäß der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

²¹ GENEST Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ in Luckenwalde, Stand 12.10.2021 und ergänzte Fassung mit Stand: 28.03.2022

Das durch das Planvorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen (60 Fahrzeuge täglich) geht im Verkehrsaufkommen der Käthe-Kollwitz-Straße (täglich ca. 4000 Kfz) unter. Die Verkehrslärmzunahme auf der Käthe-Kollwitz-Straße liegt unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit.

22. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Daher entfällt die Pflicht zur Erstellung eines förmlichen Umweltberichts als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange erhoben, bewertet und in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

Bezogen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter stellt sich die Situation wie folgt dar:

22.1. Schutzgut Tiere, Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass die Umsetzung der Planung nicht an den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) scheitern kann. Denn in diesem Falle wäre die Planung nicht umsetzbar, demzufolge gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und damit unzulässig. Vor diesem Hintergrund wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet²². Dieses Gutachten beinhaltet eine Relevanzprüfung für die Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und dadurch artenschutzrechtlich relevant sind (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Die nachfolgenden Ausführungen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind dem Artenschutzbeitrag und dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag²³ entnommen.

Im Rahmen der Bestandsdarstellung werden die Tierarten Reptilien, Fledermäuse, xylobionte Käferarten und Vögel als betrachtungsrelevant eingestuft. Die anderen relevanten Artengruppen lassen sich aufgrund der natürlichen Ausstattung des Gebietes ausschließen. Im Zeitraum März bis Juli 2021 fanden Erfassungen hinsichtlich der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien statt.

Reptilien

Während der drei Begehungen wurden keine Zauneidechsen gesichtet. Darüber hinaus wurde bei der Überprüfung der Bodeneigenschaften im stärker besonnten Teil des Grundstücks festgestellt, dass der frühere Hofbereich der Fabrik gepflastert und das Pflaster lediglich mit einer wenige Zentimeter dicken Erdschicht überdeckt ist. Für Zauneidechsen geeignete Eiablageplätze sind somit im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Eine ansässige Population kann auf Basis der Begehungen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Während der Begehungen wurden mehrere Exemplare der Blindschleiche festgestellt (nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Art).

²² Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ Stadt Luckenwalde, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, 14. Oktober 2021, redaktionell angepasst am 01.06.2022.

²³ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ Stadt Luckenwalde, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, 14. Oktober 2021, ergänzt im März 2022.

Fledermäuse

Im Zuge der Sichtung der Gebäude / Ruinen (wegen Baufähigkeit nur von außen) und des Baumbestands im März 2021 wurde ein Quartierpotenzial für sechs Arten ermittelt. Während der nächtlichen Detektorbegehung konnten die Zwergfledermaus und der Großer Abendsegler nachgewiesen werden. Die Zwergfledermaus wurde am häufigsten beobachtet.

Tabelle 2: Im UG nachgewiesene und potenziell vorkommende Fledermausarten

Deutscher Name	wissenschaftl. Name	RL D	Status	Quartier	Jagdhabitat
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	pp	pp	pp
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	pp	pp	pp
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	*	pp	pp	pp
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	Nachweis	--	Nachweis
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	pp	pp	pp
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	pp	pp	pp
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	Nachweis	pp	Nachweis

RL D: Rote Liste der Säugetiere Deutschland (Meinig et al., 2020)

Kategorien: 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 - gefährdet; V - Vorwarnliste;

G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, D - Daten unzureichend, * - ungefährdet

Status: pp = Art potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend; Nachweis = Detektornachweis, Sichtnachweis

Der alte Ruinenbestand verfügt über ein Besiedlungspotenzial für Fledermäuse. Eine Nutzung als Sommer- oder Zwischenquartier (Männchenquartier) kann hier nicht ausgeschlossen werden. Winterquartiere von Fledermäusen sind im Untersuchungsgebiet weitestgehend auszuschließen. Das Potential der Gehölze als Quartierstandort für Fledermäuse wird als eher gering eingeschätzt. An den Baumbeständen konnten keine größeren Baumhöhlen erfasst werden, die für die Nutzung der Fledermausquartiere geeignet wären. Auch andere besiedelbare Strukturen wie Stammrisse konnten nicht nachgewiesen werden. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass in höheren Kronenbereichen für Fledermäuse geeignete Strukturen (z.B. abstehende Rinde, kleinere Höhlen) durch Äste oder Efeubehang verdeckt wurden und somit nicht erfasst werden konnten. Die genaue Anzahl potenzieller Fledermausquartiere kann für das Vorhabengebiet nicht ermittelt werden. Als worst case - Annahme wird von 15 Sommerquartieren kleiner Fledermausarten, die Spaltenquartiere bevorzugen, ausgegangen. Das Untersuchungsgebiet stellt für die Fledermäuse, deren Quartiere sich in der Umgebung befinden, ein bedeutungsvolles Jagdhabitat dar.

holzbewohnende Käfer und Insekten

Ein Vorkommen von Käferarten des Anhang IV der FFH-RL kann im Untersuchungsgebiet insgesamt mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da keine ausreichend dimensionierten älteren Bäume mit geschwächter Vitalität und größeren Mulmkörpern vorhanden sind.

Während der Begehungen wurden zwei Nester geschützter Waldameisen festgestellt (nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten).

Brutvögel

Auf der Untersuchungsfläche wurden acht Brutvögel mit neun Revieren nachgewiesen. Die im Vorhabengebiet festgestellten Arten sind landesweit häufige Arten ohne Gefährdungsstatus.

Tabelle 3: Im Plangebiet nachgewiesene Brutvogelarten

Deutscher Name	Status	Nistökologie	RL BB/ RL D	Trend	Artkürzel (s. Abb.)
Amsel	BP	N, F	.	0	A
Blaumeise	BV, NG	Hö	.	+1	Bm
Gartengrasmücke	BV	F	.	-1	Gg
Hausrotschwanz	BV	N	.	-1	Hr
Mönchsgrasmücke	BP, BV	F	.	+2	Mg
Nachtigall	BV	Bo	.	0	N
Rotkehlchen	BV	Bo, N	.	+1	Rk
Zilpzalp	BP	Bo	.	0	Zi

Nistökologie: Bo = Bodenbrüter, F = Freibrüter, Hö = Höhlenbrüter, N = Nischenbrüter

RL BB Rote Liste Brandenburg (RYS LAVY et al. 2019)

RL D Rote Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2016)

1 vom Aussterben bedroht 2 stark gefährdet 3 gefährdet V Vorwarnliste

Trend: kurzfristiger Trend 1992-2016 (RYS LAVY et al. 2019)

-2 = starke Abnahme um mehr als 50% (bzw. ab 3% jährliche Abnahme)

-1 = moderate Abnahme um 20 bis 50% (bzw. ab 1% jährliche Abnahme);

0 = weitgehend stabiler oder leicht schwankender Trend zwischen -20% und +25% (bzw. zwischen 1% jährliche Abnahme und 1% jährliche Zunahme);

+1 = moderate Zunahme um mehr als 25% (bzw. ab 1% jährliche Zunahme);

+2 = starke Zunahme um mehr als 100% (bzw. ab 3% jährliche Zunahme)

Für Gartengrasmücke und Hausrotschwanz wird in der Roten Liste (RYS LAVY et al. 2019) jedoch ein leicht abnehmender Trend verzeichnet. Es handelt sich überwiegend um Freibrüter sowie Bodenbrüter im Baumbestand und im Bereich dichter Laubgebüsche, die ihre Nester in jedem Jahr neu anlegen.

Die Niststätten der Höhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter sind ganzjährig geschützt. Zu diesen Arten gehören Blaumeise und Hausrotschwanz im Untersuchungsgebiet. Für den Hausrotschwanz besteht nur ein Brutverdacht an dem leerstehenden Gebäude Käthe-Kollwitz-Straße 10. Für alle übrigen Ruinen bestand kein Brutverdacht. Blaumeisen wurden am häufigsten im nördlichen Vorwald beobachtet, gelegentlich auch im südlichen Hofbereich (Nahrungssuche, Warnrufe). Geeignete Baumhöhlen wurden nicht gesichtet, sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Als Nahrungsgäste waren regelmäßig Blaumeise, Kohlmeise, Ringeltaube, gelegentlich auch Buntspecht, Kleiber und Eichelhäher präsent. Für Kohlmeise, Ringeltaube, Buntspecht, Kleiber und Eichelhäher kann eine Brut im UG sicher ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch die Umsetzung der Planung

Potenziell betroffen sind die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Ameisen.

Die im Gebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind landesweit häufig, ohne Gefährdungsstatus. Für den Hausrotschwanz wird gemäß RYS LAVY et al. (2019) jedoch ein leicht abnehmender Trend verzeichnet. Die landesweite Population der Blaumeise weist einen leicht zunehmenden Trend auf (ebd.).

Ein Quartierpotenzial ist für Fledermäuse potenziell am südlichen Gebäude (Käthe-Kollwitz-Straße) und teilweise an den weiteren Ruinen vorhanden (Sommerquartiere, Tagesquartiere von Männchen). Das Quartierpotenzial am bzw. im Gebäudebestand wird als hoch eingeschätzt. Das Potential der Gehölze als Quartierstandort für Fledermäuse wird als eher gering eingeschätzt. Winterquartiere von Fledermäusen sind innerhalb der Ruinen sehr unwahrscheinlich und können am Baumbestand ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen sind durch die geplante Wohnbebauung deshalb ausgeschlossen (§ 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG). Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt mit Beräumung der Flächen vor. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind voraussichtlich nicht möglich, da keine Aufteilung in Bauabschnitte vorgesehen ist. In diesem Fall werden alle Ruinen sowie der Baumbestand zur selben Zeit beräumt. Ein vorgezogenes Anbringen von Ersatzquartieren für die Dauer der Bauphase ist in räumlicher Nähe nicht möglich.

Es sind kompensatorische Maßnahmen vorgesehen, um die Quartierverluste auszugleichen. Wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt, berührt die Planung dementsprechend keine Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Eine Vielzahl von nachtaktiven Insekten wird von künstlichen Lichtquellen aller Art angelockt und kommt dort zu Tode. Dies führt zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle. Da die im Plangebiet jagenden Fledermäuse auf Insekten als Nahrung angewiesen sind, dient eine insektenfreundliche Beleuchtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Populationen (u.a. der Zwergfledermaus). Diese Maßnahme kann im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Bei Baufeldfreimachung und der Rodung/Fällung von Gehölzen könnte es auch zur Tötung von Individuen (Brutvögel) kommen, wenn dies während der Brutzeit erfolgt. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. eines Jahres. Mit dem Abriss der vorhandenen Gebäude und Ruinen sollte vorzugsweise im Zeitraum 1. November bis 28. Februar begonnen und dann kontinuierlich weitergeführt werden. Sollen im Zeitraum 1.3.-30.9. Gehölze gefällt oder gerodet werden, muss vorausgehend eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse erfolgen.

Für geschützte Waldameisen (V5) und Blindschleichen (V6) sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Die Ameisennester sowie die Blindschleichen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung an geeignete Ausweich-Habitats durch fachlich qualifizierte Personen umzusiedeln. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag abgesichert.

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann insgesamt festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vollzug des Plans nicht entgegenstehen werden. Die Ausnahmeregelungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind im Artenschutzfachbeitrag dokumentiert.

22.2. Schutzgut Pflanzen

Beschreibung Ausgangssituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestände beschreibt und bewertet²⁴.

Die insgesamt mäßig artenreiche Pflanzenwelt ist aus landesweit häufigen bis sehr häufigen Arten zusammengesetzt. Rote-Liste-Arten oder besonders geschützte Pflanzenarten sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Bemerkenswert ist allenfalls die Artenvielfalt der vorhandenen Baum- und Straucharten (einschließlich des Gehölzanwuchses). Es treten u.a. Gemeine Esche, Spitz- und Berg-Ahorn, Feld-Ulme, Hänge-Birke, Salweide, Eibe, Hainbuche, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Wildrose und Roter Hartriegel sowie die nicht heimische Robinie, Rhododendron, Schneebeere und diverse weitere Ziersträucher auf. Der Biotopwert der vorhandenen Lebensräume liegt im geringen bis mittleren Bereich.

Insgesamt unterliegen innerhalb des Plangebiets 20 Bäume der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (2017). Es handelt sich überwiegend um Eschen (11), aber auch Eiben, eine Robinie, eine Thuja, eine Ulme sowie Spitz-Ahorn. Die Vitalität der Bäume ist überwiegend stark eingeschränkt. Bei den Eschen liegt die Ursache vermutlich im Eschentriebsterben. Bei einer mehrstämmigen Eibe mit ausladender Krone (Nr. 10) sind südseitig zahlreiche Starkäste abgestorben.

Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu nachhaltigen Biotopverlusten bzw. zur Umgestaltung von Vegetationsflächen auf ca. 3.435 m² Fläche. Bis auf den Vorwald im nördlichen Teil handelt es sich um geringwertige Biotope.

Die im hinteren Grundstücksteil vorhandenen Eiben, die nach Anregung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhalten bleiben sollten, gehen bei Umsetzung der Planung verloren. Deren Erhaltung wäre nur bei erheblicher Reduktion des Planvorhabens möglich. Dadurch wäre das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr umsetzbar.

Die nicht überbaubaren oder für Nebenanlagen nutzbaren Flächen der Wohngebiete sind mit einer Mindestbegrünung (z.B. Zierrasen) zu versehen. Demnach sind entsprechend der GRZ ca. 1.400 m² zu begrünen (davon als Gemeinschaftsgrün: ca. 322 m²). Es verbleibt ein nachhaltiger, nicht vermeidbarer Biotopverlust auf ca. 2.000 m² Fläche.

Der Baumbestand im Plangebiet kann vorhabenbedingt nicht erhalten werden. Es ist mit der Fällung von 20 geschützten Bäumen zu rechnen. Es sind Ersatzpflanzungen gemäß den Vorgaben der BaumSchutzVO Landkreis Teltow-Fläming erforderlich. Diese werden durch Festsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans vorgeschrieben und durch Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

²⁴ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ Stadt Luckenwalde, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, 14. Oktober 2021, ergänzt im März 2022

22.3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Plangebietsflächen zählen zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB; es handelt sich um anthropogen stark überformte Flächen in der Luckenwalder Innenstadt.

Zu den bestehenden Bodenverhältnissen im Plangebiet und zur Topografie vgl. Kapitel „Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes“.

Unversiegelter Boden erfüllt zentrale Funktionen im Naturhaushalt, die im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 wie folgt beschrieben werden:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche durch die Umsetzung der Planung

Das Planvorhaben entspricht den Belangen des Schutzgutes Fläche: Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dementsprechend erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche. Die Festsetzungen zur zulässigen Versiegelung und zu den grünordnerischen Maßnahmen sorgen für einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche. Zugleich wird eine standortgerechte Flächennutzung eröffnet.

Eine Versiegelung unterbindet die Bodenfunktionen auf den betreffenden Flächen. Das Schutzgut Boden ist daher durch die Auswirkungen der Mehrversiegelung betroffen, die mit der Umsetzung des Vorhabens verbunden ist: Die ehemalige Bebauung der Tuchfabrik ist in Form von Ruinen vorzufinden. Auf dem Grundstück sind ca. 1.960 m² versiegelte Flächen vorhanden. Abgesehen von den Resten der ehemals vorhandenen Bebauung sind die Böden unversiegelt. 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. Daher dürfen zukünftig bis zu 2.810 m² Fläche versiegelt werden, vgl. untenstehende Tabelle. Hinzu kommen die Befestigungen der Verkehrsflächen und des Gehwegs. Diese Fläche geht dem Naturhaushalt verloren. Es besteht keine Kompensationspflicht. Für die Stellplatzflächen gilt die Vermeidungsmaßnahme V1 zur teilversiegelten Befestigung. Verkehrsflächen sind ebenfalls teilversiegelt herzustellen.

22.4. Schutzgüter Wasser, Klima und Luft

Die Mehrversiegelung hat auch nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima.

Beschreibung Bestand und Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Umsetzung der Planung

Wasser:

Durch Versiegelung wird der Boden in seiner Funktion als Retentions- und Anreicherungsraum für Niederschlagswasser beeinträchtigt. Der bei der Verdunstung des Wassers wirkende Abkühlungseffekt wird gemindert, was zur Aufheizung beiträgt. Zudem werden Kaltluftentstehungsflächen reduziert und zusätzliche wärmespeichernde Oberflächen geschaffen. Allerdings ist die betroffene Bodenfläche zu klein, um eine relevante Erhöhung der Wärmeabstrahlung durch die Umsetzung der Sonneneinstrahlung in Wärmeenergie über den versiegelten Flächen hervorrufen zu können.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass durch eine Nachnutzung von brachliegenden, durch menschliche Eingriffe bereits überformten Flächen ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme geleistet wird. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind im Sinne des Klima- und Bodenschutzes grundsätzlich positiv zu werten. Durch die Nutzung innerstädtischer Brachflächen in Zentrumsnähe werden unnötige Verkehre vermieden, die bei der Ausweisung von Wohnstandorten am Rande der Siedlungsflächen entstünden.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. Gemäß Grundwassergleichenkarte des Hauptgrundwasserleiters (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe) liegt die Grundwasseroberfläche im Untersuchungsbereich auf einer Ordinate von ca. 47 m NHN. Gemäß Flurabstandskarte liegt der Grundwasserflurabstand im Grundstücksbereich bei ca. 1 m u. GOK (Geländeoberkante). Das Grundwasser fließt in nordöstliche Richtung.²⁵

Der oberste Grundwasserleiter ist unbedeckt und aufgrund der anstehenden Sande gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Aufgrund der anstehenden Sande besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Die Bedeutung des UG für die Grundwasserneubildung ist als durchschnittlich einzuschätzen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann weitgehend vor Ort mit Hilfe von Rigo- len zur Versickerung gebracht werden. Nur ein kleiner Teil des anfallenden Niederschlagswas- sers kann nicht im Plangebiet versickert werden und wird eingeleitet (schriftliche Mitteilung des Vorhabenträgers vom 11.08.2021). Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einer leichten Ver- ringerung der Grundwasserneubildungsrate. Insgesamt kommt es zu geringfügigen Beeinträchti- gungen des Schutzgutes Wasser.

Luft und Klima:

Aufgrund der fehlenden Nutzung und des hohen Anteils begrünter Flächen und Baumaufwuchs ist das Lokalklima als positiv zu bewerten. Insbesondere die Baumbestände im nördlichen Teil wirken sich günstig auf Temperatur, Luftfeuchte und Staubbindung aus. Aufheizungseffekte durch vorhandene Gebäude bzw. Ruinen können allenfalls im südlichen Teil auftreten. Vorbelastungen der Luftqualität sind aufgrund des Brachliegens der Nutzung nicht vorhanden. Da die umgeben- den Wohngebiete ähnlich gut durchgrünt sind, besteht keine Ausgleichsfunktion des Untersu- chungsgebietes für die Umgebung. Dementsprechend kommt es bei Umsetzung zu keinen relevanten Auswirkungen für das Stadtklima und die Luftqualität. Die Auswirkungen sind allenfalls lokal begrenzt.

22.5. Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Planung verändert. Entlang der Straßenfront der Käthe-Kollwitz-Straße kommt es zu einer optischen Aufwertung. Festsetzungen zur Geschossig- keit und der Traufhöhe sorgen für eine stadtbildangepasste Bebauung. Das Farbkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans fügt sich in die Umgebung ein. Die Neubebauung tritt an die Stelle des leerstehenden Gebäudes mit unsanierter Fassade. Die geplante Bebauung im Blockin- nenbereich ist hingegen vom öffentlichen Straßenraum aus kaum wahrnehmbar. Auswirkungen

²⁵ KWS Geotechnik GmbH, Geotechnischer und umweltanalytischer Bericht – Neubauvorhaben Käthe-Kollwitz-Straße, 14943 Luckenwalde, Berlin, 10.12.2020.

ergeben sich im nördlichen Bereich des Plangebiets und entlang der geplanten Verlängerung die Flaeming-Skate. In diesem Bereich befinden sich bislang Gebüsch und Baumbestände, die mit Umsetzung der Planung entfernt werden.

Der Blick der Grundstücksnachbarn fiel bislang auf eine Brachfläche sowie im nördlichen Bereich des Plangebiets auf Baumbestand mittleren Alters. Mit der Umsetzung der Planung wird zukünftig ein zwei- bis dreigeschossige Reihenanlage die Brachfläche prägen. Die neuen Gebäuderiegel fügen sich hinsichtlich ihrer Kubatur in das Ortsbild ein, zudem entstehen mit den angelegten Gartenbereichen neue, begrünte Flächen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

22.6. Kultur- und Sachgüter

Das Grundstück weist nur noch Ruinen auf, die einsturzgefährdet sind. Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Zufällig freigelegte archäologische Funde unterliegen der Meldepflicht, wodurch Auswirkungen auf Kulturgüter als sehr gering einzuschätzen ist. Zu Bodendenkmälern vgl. auch Kap. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes - Denkmalschutz.

22.7. Biologische Vielfalt

Für das nördliche Drittel des Untersuchungsgebietes wird die biologische Vielfalt als gut bewertet. Im übrigen Gebiet besteht zwar teilweise eine hohe strukturelle Vielfalt (Ruinen, junge Bäume, Sträucher, liegendes Totholz, kleine Freiflächen mit Gräsern und krautigen Pflanzen). Die Vielfalt ist jedoch auch hier teils sehr stark reduziert, da die Robinie – als invasive Art – Teilflächen dominiert und die Beimischung weiterer Pflanzen- und Gehölzarten kaum zulässt. Dies spiegelt sich auch im weitgehenden Fehlen von Brutvögeln im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes wieder. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen mindern die Auswirkungen der Planumsetzung auf die biologische Vielfalt. Die biologische Vielfalt ist in Teilbereichen des UG gut, jedoch überwiegend gering ausgeprägt. Abhängig von der Gestaltung der privaten Gärten, insbesondere bei Verwendung von Pflanzgut heimischer Arten, kann es partiell zu einer Zunahme der biologischen Vielfalt im Gebiet kommen.

22.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Erholung

Das Plangebiet befindet sich im privaten Besitz und liegt derzeit brach. Es ist eingezäunt und unzugänglich. Eine aktive Erholungs- oder Freizeitnutzung findet nicht statt. Die vorliegende Planung hat daher keinen Einfluss auf die wohnungsnaher Erholung für die Allgemeinheit. Mit Umsetzung der Planung entstehen Wohnhäuser mit Gärten, die für die Erholung der Bewohner dienen. Die geplante Anbindung an die Flaeming-Skate ist positiv für die Allgemeinheit.

Betroffenheit durch Störfälle

Das Landesamt für Umwelt verweist in seiner Stellungnahme vom 30.03.2021 darauf, dass sich im Plangebiet selbst und in dessen näherer Umgebung keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG befinden. Daher besteht keine Betroffenheit.

Lärm

siehe oben - Kap. Lärmentwicklung

23. Kosten, städtischer Haushalt

Der städtische Haushalt wird durch die Erarbeitung und der Umsetzung der Planung nicht belastet, abgesehen von den laufenden Verwaltungskosten. Die Übernahme aller anfallenden Kosten, wie bspw. der Kosten der Planung, der Erschließungsanlagen sowie von Ausgleichsmaßnahmen, ist im Durchführungsvertrag geregelt. Diese Kosten trägt der Vorhabenträger.

Der Durchführungsvertrag muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

24. Flächenbilanz

Tabelle 4: Festgesetzte Flächen im Plangebiet

Nutzung	Fläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet „WA“	3.503
Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Gehweg)	708
Private Grünfläche	29
SUMME (gerundet)	4.240

F. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

25. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

25.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.03.2021. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 16.04.2021 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein achtseitiges Informationsblatt mit folgenden Anlagen:

- Vorentwurf des B-Plans mit textlichen Festsetzungen
- Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Geotechnischer und umweltanalytischer Bericht zum Neubauvorhaben
- Rückbau- und Entsorgungskonzept zum Neubauvorhaben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Es wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie zwei Gemeinden und Städte angeschrieben. Insgesamt sind 24 Stellungnahmen eingegangen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung, aber keine Erkenntnisse, die das Planverfahren grundsätzlich in Frage stellen würden.

Folgende Hinweise sind eingegangen:

- **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie**: Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Es wird auf die Anzeigepflicht im Fall des Auffindens von Bodendenkmalen verwiesen.
- **Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)**: Die Belange des LBV sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es wurde zu einer gesonderten Prüfung durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde geraten.

Hinweis: Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde hat am 16.04.2021 ihrer Stellungnahme abgegeben und mitgeteilt, dass die Belange der zivilen Luftfahrt nicht berührt werden.

- **Landesamt für Umwelt (LfU)**: Im Plangebiet selbst befinden sich keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG. Verkehrsimmissionen der Käthe-Kollwitz-Straße sind im südlichen Bereich nicht ausgeschlossen. Die Belange des Immissionsschutzes sind primär für das südliche Gebiet zu erläutern und bewerten.
- **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg**: Gegen das vorliegende Planvorhaben bestehen keine Einwände. Es wird auf die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen hingewiesen.

- **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming**: Zurzeit befindet sich in der Planungsregion Havelland-Fläming der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 mit den Planinhalten „Daseinsvorsorge, Siedlungsentwicklung, Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, landwirtschaftliche Bodennutzung und Freiraumplanung“ in Aufstellung. Belange der Regionalplanung sind durch die Planung nicht berührt.
- **Landkreis Teltow-Fläming - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung**: Im Zuge der weiteren Planung sollen Aussagen zu den landesplanerischen Vorgaben erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Inhalte des Durchführungsvertrags in der Begründung zu ergänzen sind, ebenso wie die wesentlichen Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde. Die TF 2 Abs. 5 bedarf einer Klarstellung und das Planzeichen für anzupflanzende Bäume ist anzupassen, da das falsche Zeichen verwendet wurde.
Zusätzlich erfolgten einige Hinweise bezüglich des Planverfahrens, der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung, die jedoch zurückgewiesen wurden oder nicht übernommen wurden, weil andere Belange überwiegen, vgl. Abwägungstabelle TöB 17.
- **Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung, Denkmalschutz**: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung eingetragen.
- **Landkreis Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde**: Der Artenschutzfachbeitrag war im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch ausstehend. Erst nach Abschluss des Gutachtens und Übermittlung an die UNB kann die UNB abschließend Stellung nehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die drei Eiben, die sich im hinteren Teil des Plangebiets befinden zu berücksichtigen seien. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass Reptilienvorkommen nicht pauschal ausgeschlossen werden können und es wird empfohlen, die erforderlichen Ersatzpflanzungen der zu fällenden Bäume in den privaten Hausgärten vorzunehmen.
- **Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bodenschutzbehörde**: Es wird darauf hingewiesen, dass der Boden im Bereich rund um die RKS 1 bis zu einer Tiefe von 35 cm auszukoffern und mit ZO-Boden (Mutterboden) wieder aufzufüllen ist und die Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Mensch im Hinblick auf die ehemalige Nutzung des Plangebiets darzustellen ist.
- **Landkreis Teltow-Fläming, Untere Bodenschutzbehörde**: Es besteht eine Mitteilungspflicht über den Beginn und Abschluss von Abbrucharbeiten. Außerdem wird auf die Pflichten zur Abfallentsorgung und Mülltrennung hingewiesen.
- **Landkreis Teltow-Fläming, Untere Wasserbehörde**: Grundsätzlich besteht kein Handlungsbedarf, es wird aber auf die Tiefenbegrenzung von Bohrungen für Sonden von Wärmepumpenanlagen von max. 60m hingewiesen.
- **Polizeiinspektion Teltow-Fläming**: Es sind keine Belange betroffen, jedoch wird auf die allgemeine Kriminalitätsvorsorge z.B. ausreichende Beleuchtung von Straßen und Plätzen hingewiesen.
- **Zentraldienst der Polizei-Kampfmittelbeseitigungsdienst**: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Notwendigkeit bei dem konkreten Bauvorhaben eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist.
- **Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH**: Die Versorgung mit Medien, Strom, Gas und Fernwärme kann durch die Betriebswerke bei rechtzeitiger Anmeldung gewährleistet werden.
- **Südbrandenburgische Abfallzweckverband**: Seitens des Abfallzweckverbandes bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben, sofern die Abstellflächen für Abfallbehälter

so angeordnet sind, dass Müllfahrzeuge nicht in neu angelegte Stichstraßen hineinfahren müssen.

Hinweis: Die Abfallbehälter sind im vorderen Bereich zur Käthe-Kollwitz-Straße auf einem Sammelplatz angeordnet, sodass ein reibungsloser Abholungsprozess gewährleistet werden kann.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH:** Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Telekommunikationslinien der Telekom befinden und dass eine Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsleistungen grundsätzlich ausführbar ist.
- **Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming:** Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung der Planung auch die ortsansässigen Gewerke mit einbezogen werden sollen.
- **Stadt Luckenwalde, Brandschutzdienststelle:** Die Grundstückszufahrt ist mit dem Hinweiszeichen „Feuerwehruzufahrt“ zu kennzeichnen. Die Dachgeschosse müssen über Rettungsfenster verfügen. Der Löschwasserbedarf kann über vorhandenen öffentlichen Entnahmestellen sichergestellt werden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt und sind in die Begründung sowie Planzeichnung eingeflossen. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung auslag.

25.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 21.04.2021 und durch die PelikanPost am 01.05.2021.²⁶

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Unterlagen, die auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendet wurden. Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 28.04.2021 bis zum 19.05.2021 bei der Stadtverwaltung Luckenwalde, Markt 1 in 14943 Luckenwalde zu den Dienstzeiten eingesehen werden und wurden zugleich im Internet bereitgestellt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die einerseits eine Verdichtung der Bebauung anregt, andererseits zugleich den Eingriff in den Naturhaushalt als schwerwiegend sieht und daher die Planung als Fehler bezeichnet. Weiterhin wurde die Meinung geäußert, dass es sich bei dem Planvorhaben nicht um bezahlbaren Wohnraum handeln würde. Die Anregungen gaben keinen Anlass, den Vorhabenplan oder den B-Plan zu ändern.

- Der Meinungsäußerung zum Preisniveau kann nach den Darlegungen des Vorhabenträgers nicht gefolgt werden.
- Der Anregung zur Verdichtung der Bebauung durch ein straßenständiges Gebäude mit vier Vollgeschossen und Seitenflügel soll nicht in das Festsetzungskonzept aufgenommen werden. Eine höhere bauliche Dichte würde das Verhältnis der Wohnflächen zu den Nebenflächen stören. Zudem weist die umliegende Bebauung entlang der Käthe-Kollwitz-

²⁶ Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde, 30. Jg., 753. Ausgabe, Nummer 09, S. 5, 21. April 2021.

Straße überwiegend zwei- bis drei Geschosse auf. Die vorhandenen Viergeschossiger un- mittelbar gegenüber und angrenzend an das Plangebiet stechen optisch hervor.

- Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind bei jeglicher Nachnutzung unvermeidbar. Die Nachnutzung einer anthropogen überformten Flächen im Innenstadtdgebiet zu Wohnbau- zwecken ist städtebaulich sinnvoll. Eine öffentliche Durchwegung mit Anbindung an die geplante Erweiterung der Flaeming-Skate wird gesichert. Die natur- und artenschutzfach- lichen Bewertungen belegen, dass der Eingriff abwägungsgerecht möglich ist. Der Pla- numsetzung stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen. Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse werden im Plangebiet geschaffen. Schutzmaßnahmen für Waldameisen und die Blindschleiche werden bei Planumsetzung ebenfalls ergriffen.

25.3. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 29.12.2021. Die förmliche Beteiligung der Öffentlich- keit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der folgenden Unterlagen:

- a) Planentwurf bestehend aus: Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ mit Begründung (beide Stand 3.11.2021) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 07.10.2021)
- b) Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten:
 - Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - KWS Geotechnik GmbH, Geotechnischer und umweltanalytischer Bericht, Neubauvorha- ben Käthe-Kollwitz-Straße, 14943 Luckenwalde, Berlin, 10.12.2020.
 - KWS Geotechnik GmbH, Rückbau- und Entsorgungskonzept, Neubauvorhaben Käthe- Kollwitz-Straße, 14943 Luckenwalde, Berlin, 10.12.2020.
 - GENEST, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Un- tersuchung zum B-Plan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ in Lu- ckenwalde, Berlin, 12.10.2021.
 - IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, B-Plan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ der Stadt Luckenwalde, Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung für den MIV, Frankfurt (Oder), 06.10.2021.
 - Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ Stadt Luckenwalde, Berlin, 14.10.2021.
 - Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Elena Frecot, Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezo- genen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ Stadt Lu- ckenwalde, Berlin, 14.10.2021.

Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 06.01.2022 bis zum 07.02.2022 bei der Stadtverwaltung Luckenwalde, Markt 1 in 14943 Luckenwalde zu den Dienstzeiten eingesehen werden und wur- den zugleich im Internet bereitgestellt.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die erneut Bedenken im Hinblick auf die Ver- dichtung der Bebauung und im Hinblick auf die Eingriffe in den Natur- und Artenhaushalt äußerte. Es wurde auch vorgeschlagen, eine Umweltprüfung durchzuführen und das Bebauungskonzept zu überdenken. Alternative Bebauungsvarianten wurden zur Prüfung angeregt. Die Anregungen wiederholen im Wesentlichen die Inhalte aus der frühzeitigen Beteiligung. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen. Auch dem Einwand zur Erforderlichkeit einer Umweltprüfung im Rah- men der Planaufstellung muss und soll nicht gefolgt werden: Die Aufstellung des B-Plans erfolgt

im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung entbehrlich. 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. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts bleiben ebenfalls unberührt. Es wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Artenschutzbeitrag erarbeitet, um die Natur- und Artenvielfalt einschätzen und bewerten zu lassen. Die Ergebnisse bzw. alle Umweltbelange sind im Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“ der Begründung beschrieben worden.

25.4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.01.2022. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 08.02.2022 die Möglichkeit gegeben, zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 48/2020 „Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ Stellung zu nehmen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erneut die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Grundlage der förmlichen Beteiligung bildeten sämtliche Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, der Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung) und umweltbezogene Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwendet wurden. Die Unterlagen standen zum Download auf der Homepage der Stadt Luckenwalde bereit.

Von den 40 beteiligten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gaben 28 Beteiligte eine Stellungnahme ab.

Folgende planungsrelevante Hinweise sind eingegangen:

- **Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2 – Immissionsschutz:**

Das für die schalltechnischen Berechnungen verwendete Aufkommen des Straßenverkehrs sollte geprüft werden, da üblicherweise auch auf einen zukünftigen Prognosezeitpunkt von 10 bis 15 Jahren abgestellt wird. Zur Berechnung des Emissionspegel (tags/nachts) sollte die Tag-Nacht-Aufteilung überprüft werden.

Weiterhin sollen die Anmerkungen zur Beurteilung der Lärmbelastung für die geplanten Baukörper im Schallschutzgutachten zur Anzahl der lärmabgewandten Aufenthaltsräume überprüfen werden; das durchgesteckte erste Vollgeschoss wäre nicht als lärmabgewandt anzusehen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung sollte um eine Aussage im Hinblick auf die Beurteilung der für mögliche Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Lärmbelastung ergänzt werden. Zudem wird der Vorschlag gemacht, die Nebenzeichnung 1 zur TF 6 Abs. 1 anzupassen. Weiterhin folgen einige redaktionelle Hinweise.

Alle Anmerkungen und Hinweise der Immissionsschutzbehörde wurden vom Schallgutachter überprüft. Eine ergänzte Fassung der Schallprognose wurde als Grundlage für die Abwägung herangezogen.

Dabei ergab sich:

- Da aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen für die Funktion der Käthe-Kollwitz-Straße keine erhebliche Zunahme im Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, bedarf es keiner Anpassungen der Berechnungen.
- Im Erdgeschoss stehen lärmabgewandte Fenster zur Verfügung, sodass auch dieser Raum als lärmabgewandt eingestuft werden kann.

- Ein Kapitel zum Schutz der Außenwohnbereiche wurde im Gutachten ergänzt. Für das Vorhaben muss keine Festsetzung im B-Plan getroffen werden; bei einer späteren Änderung der Bebauung kann die Stadt über die Anpassungen im Durchführungsvertrag entsprechende Schutzvorkehrungen absichern und potentiellen Kostenansprüchen vorbeugen.
 - Zur Tag-Nacht-Aufteilung erfolgte eine Nachberechnung des Lärmgutachters. Dabei hat sich die Tag-Nacht-Aufteilung minimal geändert. Es gibt eine leichte Verschiebung in den Tageszeitbereich. Die für die Festsetzung TF 6 Absatz 1 maßgeblichen Außenlärmpegel fallen im Nachtzeitraum geringfügig niedriger aus. Damit reduziert sich der erforderliche Umfang an Schallschutzmaßnahmen ebenfalls geringfügig. Der Anregung der Behörde in der Nebenzeichnung 1 anstelle der Beurteilungspegel den maßgeblichen Außenlärmpegel dazustellen wurde gefolgt. Die Nebenzeichnung wird angepasst. Ebenso der Verweis in TF 6 Abs. 1 Satz 3.
- **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming und Landkreis Teltow-Fläming - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung:** Hinweis auf den aktuellen Stand der Regionalplanung; im November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 gebilligt. Belange der Regionalplanung sind durch die Planung nicht berührt.
 - **Landkreis Teltow-Fläming - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung:** Es wird darauf hingewiesen, dass die Inhalte des Durchführungsvertrags in der Begründung zu ergänzen sind. Es wurde angeregt, die Darstellung des FNP für den straßennahen Bereich zu berichtigen.
 - **Landkreis Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde:** Es wird um Überprüfung der Pflanzliste und Anpassung an die klimatischen Verhältnisse gebeten. Die Vermeidungsmaßnahme V5 zur Umsetzung der Waldameisen ist im weiteren Verfahren zu spezifizieren. Zudem soll eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für Brutvögel und Fledermäusen beantragt werden. Es wird beanstandet, dass für besonders geschützte Reptilienarten wie die im Plangebiet vorhandene Blindschleiche bisher keine Schutzmaßnahmen getroffen werden. Weiterhin wurde vorgetragen, dass die an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Ulme und Eibe erhalten werden sollen.
Die Anregungen der UNB werden in Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung, der UNB und dem Vorhabenträger wie folgt für die Satzungsfassung umgesetzt:
 - Die TF 12 und 13 werden angepasst. Nistkästen sind in einer Höhe von mindestens 4,0 m anzubringen.
 - Die am östlichen Plangebietsrand vorhandene Ulme wird als zeichnerische Festsetzung in den B-Plan aufgenommen. Die Eibe kann nicht erhalten werden.
 - Die angepassten Pflanzlisten wurden abgestimmt. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag, die Begründung mit Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen werden dementsprechend angepasst.
 - Die Blindschleiche wird im Artenschutzfachbeitrag betrachtet und durch einen Artexperten umgesiedelt.
 - Es erfolgten weitere redaktionelle Anpassungen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag sowie im Artenschutzfachbeitrag.
- **Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR trug die folgenden Einwände vor:**
 - Es wurden nicht alle für den Natur- und Artenschutz relevanten Unterlagen in der Bekanntmachung erwähnt und zur förmlichen Beteiligung bereitgestellt.
 - Es sind alternative Bebauungsmöglichkeiten zu entwickeln.

- Die zulässige GRZ wird überschritten, da Verkehrsflächen in unzulässiger Weise ausgespart bleiben. Zudem widerspricht die geplante Versiegelung den Vorgaben der Nachhaltigkeitsstrategie.
- Die Erfassung und Bewertung von Flora und Fauna wird in einzelnen Punkten kritisiert. Negative Auswirkungen auf das Klima werden erwartet.
- Die Erlebbarkeit des Landschaftsbildes des Plangebiets sei nicht nur auf die Anwohner beschränkt.
- Die vorgesehene Durchwegung zur Fläming-Skate macht keinen Sinn, da es sich nur um einen Gehweg handelt.
- Die Planung wird in dieser Form abgelehnt, da sie sich negativ auf die biologische Vielfalt, den Artenschutz und das innerstädtische Lokalklima auswirkt sowie zu mehr Versiegelung führt.

Die einzelnen Einwendungen der Naturschutzverbände wurden jeweils individuell geprüft, bewertet und abgewogen. Dabei flossen auch die Abstimmungsergebnisse mit der unteren Naturschutzbehörde und der Fachplanerin ein. Im Ergebnis kann und soll an der Vorhabenplanung in der Form der ausgelegten Entwurfsfassung festgehalten werden. Redaktionelle Ergänzungen der Unterlagen erfolgten, um die Bedenken aufzugreifen.

Über die vorgenannten Sachverhalte hinaus wurden Hinweise vorgetragen, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Die Mehrzahl der Beteiligten trug keine Anregungen und Bedenken vor oder aber stimmte der Planung ausdrücklich zu. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

25.5. Wiederholung der förmlichen Beteiligung der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung trug das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vor, dass nicht alle für den B-Plan erstellten umweltrelevanten Gutachten mit ausgelegt hätten (Kartierbericht Faunistische Erfassungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“, Luckenwalde; Stand August 2021 und Erfassungsergebnisse Artengruppe Fledermäuse Käthe-Kollwitz-Straße 10, 14943 Luckenwalde; Juli 2021). Nach Auffassung der Verbände handelt es sich dabei um einen Formfehler im Aufstellungsverfahren, die öffentliche Auslegung sei demnach zu wiederholen. Dazu sei folgendes angemerkt:

Bei der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gilt, dass die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen sind. Die Stadt Luckenwalde ist demnach nicht verpflichtet, alle vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen (so: EZBK/ Krautzberger, 143. EL August 2021, BauGB § 3 Rn. 35a). Die Stadtverwaltung Luckenwalde hat in Vertretung für die Stadt im Vorfeld der öffentlichen Auslegung festgelegt, welche Stellungnahmen (dazu zählen auch Gutachten) als wesentlich anzusehen sind und damit Gegenstand der öffentlichen Auslegung sein sollen. Auf die beiden von den Verbänden genannten Berichte trifft dies nach Einschätzung der Stadt nicht zu. Auf diese wird in der Begründung nicht verwiesen. Die Inhalte der Kartier- und Erfassungsberichte sind im maßgeblichen Umfang in die öffentlich ausgelegten Fachberichte eingeflossen. Die für die Bauleitplanung wesentlichen Aussagen sind dem Artenschutzfachbeitrag und dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag somit selbst zu entnehmen.

Um dennoch die Bedenken der Verbände aufzugreifen, entschied sich der Plangeber dazu, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zu wiederholen. Neben den bereits öffentlich ausgelegten Unterlagen wurden auch die von den Naturschutzverbänden angesprochenen Berichte (Kartierbericht Faunistische Erfassungen und Erfassungsergebnisse Artengruppe Fledermäuse) öffentlich ausgelegt und den Behörden zur Verfügung gestellt.

Die Bekanntmachung der (wiederholten) öffentlichen Auslegung erfolgte im städtischen Amtsblatt - Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde, 31. Jg., 785. Ausgabe, Nummer 09 – Woche 14, S. 6, 08. April 2022. Zusätzlich informierte die PelikanPost am 23.04.2022 über die bereits angelaufene Öffentlichkeitsbeteiligung. Auch den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde erneut die Möglichkeit gegeben, die zusätzlich ausgelegten umweltbezogenen Berichte einzusehen und zum anstehenden Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Von den 39 (wiederholt) beteiligten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gaben insgesamt 12 Beteiligte eine Stellungnahme ab.

Aus der wiederholten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich hauptsächlich Hinweise auf die Gültigkeit der Stellungnahmen, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Januar/ Februar 2022) abgegeben wurden. Weiterhin wurden Hinweise gegeben, welche für die Umsetzung der Planung relevant sind, aber keine Erkenntnisse, welche die Planinhalte materiell oder grundsätzlich in Frage stellen würden.

Folgende Hinweise sind eingegangen:

- **Landkreis Teltow–Fläming, Untere Naturschutzbehörde:** Die untere Naturschutzbehörde hält an ihren Aussagen, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung erfolgt sind, fest. Die Anpassungen werden - wie im Kapitel 25.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschrieben - angepasst. Darüber hinaus wird angemerkt, dass aufgrund der Vitalität der Bäume ein höheres Ersatzerfordernis notwendig wäre. Diese Aussage wird jedoch zurückgewiesen, da nach Abstimmung mit der UNB vom 10.03.2022 und nach Einschätzung der Landschaftsplanerin die Aussagen bezüglich der Vitalität geprüft und bestätigt wurden. Es bleibt bei dem im B-Plan festgesetzten Baumersatz. Zudem wird die vorhandene Ulme durch eine Festsetzung zur Erhaltungsbindung gesichert. Der Artenschutzfachbeitrag wird dahingehend korrigiert.
- **Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR trug die folgenden Einwände vor:**
 - Die Erfassung und Bewertung von Flora und Fauna wird in einzelnen Punkten kritisiert. Insbesondere der Verlust des Reviers für Brutvogelarten wird thematisiert. Hinweis: Im Artenschutzfachbeitrag wird klargestellt, dass bei der Gartengrasmücke und Nachtigall lediglich ein Brutverdacht bestand. Weitere Änderungen oder Anpassungen der Unterlagen sind nach Abstimmung mit der UNB und der Fachplanerin nicht notwendig.
 - Der Eingriff im faunistischen Gutachten und Landschaftsplanerischen Fachbeitrag sei nicht angemessen dargestellt. Es wird die Auffassung vertreten, dass Ausgleichszahlungen an die benachbarten Eigentümer zu zahlen wären. Hinweis: Die Anmerkungen werden zurückgewiesen, da im faunistischen Gutachten keine Eingriffsbetrachtung vorgenommen wird. Ausgleichszahlungen an Dritte sind hier nicht berechtigt (siehe dazu Abwägungstabelle Lfd. Nr. 38.20).

In der Zusammenschau aller Einwendungen und Anregungen, Planungsziele und tatsächlichen Bindungen ist festzustellen, dass die Planungskonzeption der Stadt sowie die Vorgaben aus gesetzlichen Regelwerken und höherrangigen Plänen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt wurden. Sämtliche getroffenen Festsetzungen wurden einzeln begründet. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander sprechen keine Gründe gegen die beabsichtigten Festsetzungen.

26. Schlussabwägung

Die Deutsche Reihenhaus AG beabsichtigt die Nachnutzung der ca. 0,4 ha großen Fläche der ehemaligen Tuchfabrik in der Stadt Luckenwalde. Die ehemals gewerblich genutzte Fläche liegt seit langer Zeit brach. Bisherige Nachnutzungspläne scheiterten an der finanziellen Machbarkeit, da der vorhandene ruinöse Gebäudebestand zu erheblichen Aufwendungen bei der Nachnutzung des Areals führt. Die innerstädtische, verwilderte Brachfläche liegt im ansonsten intakten Bebauungszusammenhang der Käthe-Kollwitz-Straße und soll zu Wohnungszwecken umgestaltet werden. Es ist die Errichtung von bezahlbarem Wohneigentum für junge Familien mit Kindern in Form von Reihenhäusern angestrebt. Die Deutsche Reihenhaus AG hat der Stadt Luckenwalde als Vorhabenträger des Projekts einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der dieses Vorhaben einschließlich der Erschließungsanlagen und Grünflächen darstellt. Insgesamt sollen vier Reihenhausblöcke mit 18 Wohneinheiten entstehen.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die geplanten Wohngebäude sind hinsichtlich der Nutzungsart nach § 34 BauGB zulässig. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen mit Hauptanlagen ist in der näheren Umgebung jedoch nicht vertreten, sodass der Vorhabenplan die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert.

Da die Stadt das Vorhaben begrüßt und ein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Durchwegung des Plangebiets zur Flaeming-Skate hat, hat sich die Stadt Luckenwalde dazu entschlossen, für das Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 10-11 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Im Bebauungsplan wird zu diesem Zweck gemäß §12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die Wohnnutzung planungsrechtlich eröffnet. Zulässig ist jedoch nur das im Durchführungsvertrag konkret vereinbarte Vorhaben; der Durchführungsvertrag darf auch nach der Inkraftsetzung des vorliegenden B-Plans geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden. Solange sich die aktuellen oder künftigen Vorhaben im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Nutzungsvorschriften bewegen, ist kein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan regelt nur einen allgemeinen Rahmen, in dem die später erwünschten Vorhaben eingefügt werden können. Dies wurde bei der Erarbeitung und Abwägung der Festsetzungen des B-Plans berücksichtigt. Grundlage für die Bebauungsplansatzung bildeten der Vorhaben- und Erschließungsplan und die öffentlichen Belange, die gleichermaßen zu berücksichtigen waren.

Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung ist die Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit erforderlich, um von der Käthe-Kollwitz-Straße zur nördlich des Plangebiets verlaufenden geplanten Anbindung der Flaeming-Skate zu gelangen. Da die Flaeming-Skate in Richtung des Vorhabens erweitert werden soll, wird die nordöstliche Ecke des Baugrundstücks aus dem Wohnbauvorhaben ausgespart. Die nordöstliche Fläche des Flurstücks 118/2 steht damit der geplanten Erweiterung der Skatestrecke zur Verfügung.

Festsetzungen zum Schallschutz tragen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den straßenständigen Wohnungen bei. Örtliche Bauvorschriften regeln im öffentlichen Interesse optisch relevante Aspekte, wie Dachform, Traufhöhe und die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebiets im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche und im straßennahen Bereich als gemischte Baufläche dar. Das geplante Wohnbauvorhaben ist mit der Darstellung des Flächennutzungsplans vereinbar.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Auswirkungen resultieren für die Schutzgüter Fläche und Boden, da eine Neuversiegelung im Umfang von bis zu 2.810 m² zu erwarten sind. Das Plangebiet ist bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen und stark anthropogen überformt, sodass keine bisher unbesiedelte Fläche erstmals in Anspruch genommen wird. Durch die Umsetzung der Planung kommt es auch zu Biotopverlusten. Die vom Eingriff betroffenen Biotope sind jedoch nur von geringer Wertigkeit. Der Baumbestand im Plangebiet kann vorhabenbedingt nicht erhalten werden. Lediglich eine Ulme wird zur Erhaltung festgesetzt. Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt werden textliche Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken sowie zur versickerungsfähigen Ausführung der Verkehrsflächen getroffen. Kies- und Schottergärten sind als unzulässig festgesetzt.

Im Rahmen der B-Planaufstellung galt es auch, die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu prüfen und ggf. planerisch zu bewältigen. Der für das Plangebiet vorliegende Artenschutzfachbeitrag führt aus, dass bei Umsetzung der Planung mit dem Verlust von potentiellen Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist. Damit ist die Vorschrift des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG berührt. Da vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) hier nicht möglich sind, sind kompensatorische Maßnahmen vorgesehen, um die potentiellen Quartierverluste auszugleichen. Diese werden mit den Festsetzungen TF 12 und 13 im B-Plan festgesetzt und zudem über den Durchführungsvertrag abgesichert. Neben den Ersatzkästen für Vögel und Fledermäuse wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls geeignete Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Blindschleiche entwickelt. Diese werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Gleiches gilt für das Umsetzen der Waldameisennester.

Schwerpunkt der planerischen Abwägung in dem Bebauungsplanverfahren bildeten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Nutzungsmaß und Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück,
- Auswirkung der Planung auf die Umwelt, Tierarten und den Naturhaushalt,
- Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch durch Verkehr und Lärm,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Den vorgenannten Belangen wurde insbesondere durch Festsetzungen im B-Plan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ Rechnung getragen:

Durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen wurde der Umfang der Nutzung auf ein standortbezogenes verträgliches Maß begrenzt. Die Verkehrsflächen wurden den Bedarfen und Nutzungen entsprechend im B-Plan festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden grünordnerische Maßnahmen getroffen. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Freiflächen entstehen neue Habitate, die einen Beitrag für Natur und Umwelt leisten. Artenschutzmaßnahmen werden ebenfalls geregelt (Ersatzquartiere für Gebäude- und Höhlenbrüter und Fledermäuse). Die Regelungen zum Schallschutz reagieren auf die Verkehrslärmbelastung ausgehend von der Käthe-Kollwitz-Straße.

Der vBP Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“ wurde im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Parallel fand jeweils eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben sachdienliche Hinweise, die in den Entwurf einfließen und bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Aus der Öffentlichkeit gingen eine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung und eine Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung ein. Beide Stellungnahmen betrafen Anregungen zur Verdichtung der Bebauung, dem schonenden Umgang mit der Fläche sowie die Eingriffe in den Naturhaushalt und den Artenschutz. Planung des Vorhabenträgers wurde abgelehnt.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ergab sich redaktioneller Ergänzungsbedarf an der Begründung und der Planurkunde.

Inhaltlich relevante Äußerungen trugen die Immissionsschutzbehörde, die untere Naturschutzbehörde und das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vor. Die Hinweise und Anregungen der Immissionsschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde gaben Anlass, die entsprechenden Fachbeiträge zu ergänzen und in Teilen auch die zugehörigen fachlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anzupassen (vgl. Kapitel 25.4 dieser Begründung). Die Anpassungen des Entwurfs berühren die Grundzüge der Planung nicht. Es handelt sich um einzelne Details von Festsetzungen des öffentlich ausgelegten Entwurfs, die nur diese beiden Fachbehörden angeregt haben und denen somit nachgekommen wird. Die Öffentlichkeit oder andere Fachbehörden werden von den Anpassungen nicht abwägungsrelevant berührt. Die Festsetzungsziele bleiben unverändert. Betroffen ist neben den vortragenden Fachbehörden allein der Vorhabenträger. Dieser war in den Abstimmungsprozess zur Anpassung der Regelungen einbezogen und hat diesen zugestimmt.

Die Einwendungen und Beanstandung der Naturschutzverbände mit abschließender Ablehnung des Vorhabens wurden geprüft; diesen wird durch Anpassung der Fachberichte und der Begründung teilweise nachgekommen. Es wurde auch beanstandet, dass nicht alle umweltrelevanten Informationen im Beteiligungszeitraum Januar bis Februar 2022 ausgelegt haben. Um die Bedenken der Verbände hinsichtlich der ausgelegten Unterlagen aufzugreifen, entschied sich der Plangeber dazu, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zu wiederholen. Neben den bereits öffentlich ausgelegten Unterlagen wurden auch die von den Naturschutzverbänden angesprochenen Berichte (Kartierbericht Faunistische Erfassungen und Erfassungsergebnisse Artengruppe Fledermäuse) öffentlich ausgelegt und den Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Zuge der wiederholten förmlichen Beteiligung ergaben sich keine weiteren inhaltlichen Hinweise. Größtenteils wurde auf die Gültigkeit der Stellungnahmen, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung (Januar/Februar 2022) eingegangen sind, verwiesen. Auf Anregung der Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände wurden die Aussagen zu Brutvögeln und die Aussagen zum Status im Artenschutzfachbeitrag ergänzt bzw. klargestellt. Die untere Naturschutzbehörde verweist auf die in der Videokonferenz am 10.03.2022 abgestimmten Anpassungen. Diese Anpassungen sind erst nach der wiederholten förmlichen Beteiligung in die Planunterlagen und die landschaftsplanerischen Fachbeiträge eingeflossen. Mit Zustimmung des Vorhabenträgers wird auf Anregung der UNB eine vorhandene Ulme, die bei Planumsetzung erhalten werden kann, durch zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Die Vorgaben zu den anzubringenden Nistkästen wurden angepasst (siehe Kap. 25.4).

Aus den im Rahmen der wiederholten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine weitere Hinweise oder Änderungen für den B-Planentwurf.

In der Zusammenschau aller Einwendungen und Anregungen, Planungsziele und tatsächlichen Bindungen ist festzustellen, dass die Planungskonzeption des Vorhabenträgers, die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt sowie die Vorgaben aus gesetzlichen Regelwerken und höherrangigen Plänen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt wurden. Sämtliche getroffenen Festsetzungen wurden einzeln begründet. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander sprechen keine Gründe gegen die beabsichtigten Festsetzungen. Damit kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

WESENTLICHE Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).