

Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“

Antrag zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 „Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“

Stadt Luckenwalde

Stand: 14.06.2022

**Antrag zur Sache: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020  
„Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11“**

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
1	<b>Fraktion Luckenwalde Ökologisch Sozial (LÖS) Stellungnahme vom 12.06.2022</b>		
1.1	<b>Beschlussantrag:</b> 1) Die Stadtverwaltung wird aufgefordert die Abwägungen zu überarbeiten. 2) Eine dritte öffentliche Auslegung ist unter anderem mit einer belegten Alternativenprüfung, die Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit gegenüberstellt, durchzuführen. 3) Die GRZ soll für das Gesamtgrundstück berechnen werden. Sie soll für das Vorhaben nicht höher als 0,6 sein, also so, wie nach BauNVO im allgemeinen Wohngebiet möglich.	Zu 1.) Kein Änderungserfordernis.  Zu 2.) Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.  Zu 3.) Die GRZ-Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der BauNVO; sie ist gemäß BauNVO stets für das <b>Baugrundstück</b> zu berechnen. Die private Verkehrsfläche kann nicht in das Baugebiet einbezogen werden.	
1.2	<b>Begründung:</b> Die von der Stadtverwaltung vorgelegten Planungen sollten die unterschiedlichen Belange objektiv und sorgfältig gegeneinander abwägen. Bei der Auswertung der Stellungnahmen von Bürger*innen und den Trägern öffentlicher Belange mussten dabei verschiedene Interessen betrachtet werden: 1. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wozu auch ein gesundes lokales Stadtklima gehört 2. die Bereitstellung von Bauland, d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 3. Beseitigung von Bauruinen, d.h. die Erneuerung vorhandener brachliegender Ortsteile	Meinungsäußerung. Kenntnisnahme.  Vgl. § 1 Abs. 7 BauGB Es gibt noch zahlreiche weitere Belange, die abgewogen werden mussten.	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>4. Umweltschutz und Naturschutz, incl. der biologischen Vielfalt                      5. Die Belange der Wirtschaft, in diesem Fall des Vorhabenträgers                      Überall wird viel vom Klimaschutz und vom Artensterben gesprochen. Die Stadtverwaltung überarbeitet zurzeit das Klimaschutz- und Energiekonzept. Aber finden sich die Inhalte solcher Konzepte auch im Handeln der Verwaltung wider?                      Uns liegt eine Auswertungstabelle vor, die äußerst einseitig und nur auf das wirtschaftliche Interesse des Vorhabenträgers hin aufgestellt ist. Alle übrigen Belange wurden ohne inhaltliche Argumentation abgeschmettert. Eine objektive Abwägung fehlt. So wird den Stadtverordneten die Möglichkeit genommen, unter Kenntnis aller Zusammenhänge eine objektive Entscheidung zu treffen.</p>	<p>Die Verwaltung berücksichtigt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB alle Konzepte, sobald sie beschlossen sind. Siehe Kap. 5.7. der Begründung.                       Der Vorwurf der Einseitigkeit ist nicht gerechtfertigt.</p>	
<p><b>1.3</b></p>	<p><u>Umweltbelange</u>                      Auf die Stellungnahme eines Bürgers, dass für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist (Anlage 1 Abwägungstabelle, 1.5, S. 109), heißt es in der Abwägung: <i>„Die Ergebnisse bzw. alle Umweltbelange sind im Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“ der Begründung beschrieben worden.“</i>                      Jedoch finden wir es nicht ausreichend, dass Umweltbelange beschrieben oder betrachtet werden. Sie müssen auch ausgewertet werden und in die Abwägung einfließen.</p>	<p>Zustimmung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nicht nur die Beschreibung der Umweltbelange sondern auch eine Abwägung inwieweit diese in die Planinhalte einfließen. Das ist hier erfolgt. Vgl. u.a. Kap. 22 Auswirkungen auf die Umwelt, Kap. 25 Darstellung der Beteiligung am Planverfahren, Kap. 26 Schlussabwägung.</p>	
<p><b>1.4</b></p>	<p>Im Artenschutzfachbeitrag (AFB) wurde das öffentliche Interesse an der Artenvielfalt nicht berücksichtigt. Jedoch muss zwingend dargelegt werden, warum das Bauvorhaben wichtiger als die Artenvielfalt ist. Ohne Belege ist die Aussage im AFB wertlos, dass „es nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population“ kommt (Artenschutzfachbeitrag, S. 22). Vielmehr gehen Nahrungshabitate und Jagdreviere verloren (Anlage 1 Abwägungstabelle, 38.10, S. 98). Das lässt sich nicht durch Nistkästen und neu entstehende Kleingärten kompensieren. Zilp-</p>	<p>Den Belangen des Artenschutzes wurde gesetzeskonform Rechnung getragen. Die Art und Weise des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist geschehen.                       Siehe auch bereits Antwort in Abwägungstabelle Punkt 38.3. - Im Zusammenhang mit den Ausnahmeveraussetzungen nach § 44 (7) BNatSchG ist das überwiegende öffentliche Interesse an dem Vorhaben darzulegen. Andere Aspekte des öffentlichen Interesses, z.B. die Artenvielfalt, werden im Artenschutzfachbeitrag nicht abgewogen. Das</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Zalp, Nachtigall und Gartengrasmücke brüten nicht in Hausgärten mit niedrigen Hecken und Zierrasen.</p> <p><b>Wie kommt man zu der Behauptung, dass Nistkästen ein adäquater Ausgleich wären?</b></p>	<p>überwiegende öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Vorhabens ist nur in Bezug darauf darzulegen, dass eine zeitliche Lücke bei der Verwirklichung der Ersatzmaßnahmen (Anbringen von Ersatzquartieren) in Kauf genommen wird, da ein vorzeitiges Anbringen von Quartieren nicht möglich ist.</p> <p>Durch das Anbringen von 34 Ersatzquartieren für potentiell im Plangebiet sich reproduzierende Fledermäuse und Gebäudebrüter werden mögliche Quartierverluste ausgeglichen. Somit kann es weder auf Ebene der lokalen Population (Stadt Luckenwalde) noch auf Landesebene zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der Arten kommen.</p> <p>Die Themen Nahrungshabitate und Jagdreviere wurden bereits hinreichend erörtert (siehe Abwägungstabelle 38.7).</p> <p>„Zalp-Zalp, Nachtigall und Gartengrasmücke brüten nicht in Hausgärten mit niedrigen Hecken und Zierrasen“. Das trifft zu, jedoch können diese frei brütenden Arten auf andere geeignete Lebensräume ausweichen. Es kommt auf der Ebene der lokalen Population (Luckenwalde) nicht zu Revierverslusten und damit nicht zu Verstößen gegen das Artenschutzrecht.</p>	
1.5	<p><u>Keine Änderung umweltrelevanter Unterlagen trotz Absprache</u></p> <p>Nach der ersten Auslegung und einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am 10.03.2022 sollten aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen umweltrelevante Unterlagen wie der Landschaftsplanerische Fachbeitrag (Anlage 1 Abwägungstabelle, 17.71, S. 63), eine zeichnerische Festsetzung im B-Plan (Anlage 1 Abwägungstabelle, 17.72, S. 64) und der Artenschutzfachbeitrag (Anlage 1 Abwägungstabelle, 17.76, S. 64) geändert werden. Bis zur zweiten Auslegung waren diese Absprachen nicht in den Unterlagen wiederzufinden. Dies hat auch die UNB bemängelt (Anlage 1 Abwägungstabelle, 17.90 und 17.95 vom 19.05.2022, S. 71 und 73).</p>	<p>Die mit der UNB abgestimmten Änderungen wurden nach Abschluss der (wiederholten) öffentlichen Auslegung in die nun vorliegende Satzungsfassung eingepflegt. Die Wiederholung öffentlichen Auslegung fand mit den von der Stadtverordnetenversammlung gebilligten Unterlagen statt. Ansinnen der Wiederholung der öffentlichen Auslegung war, der Anregung des Nabu nachzukommen, zwei weitere umweltbezogene Unterlagen (Kartierbericht Faunistische Erfassungen und Erfassungsergebnisse Artengruppe Fledermäuse) der Öffentlichkeit und den Behörden zur Verfügung stellen. In der öffentlichen Bekanntmachung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die übrigen Entwurfsunterlagen und umweltbezogenen Informationen unverändert auslagen.</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<b>Aufgrund dieses groben Formfehlers verlangen wir eine erneute Auslegung!</b>	Für die Abwägung ist gemäß § 214 Absatz 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan entscheidend. Ein Formfehler liegt demnach nicht vor. Eine erneute Auslegung ist somit nicht erforderlich.	
1.6	Zudem werden das Fledermausgutachten und die Faunistische Erfassung den Stadtverordneten nicht zur Sichtung zur Verfügung gestellt?	Die Unterlagen (Kartierbericht Faunistische Erfassungen und Untersuchungsergebnisse Artengruppe Fledermäuse) lagen öffentlich aus und standen für jedermann zum Download auf der städtischen Website zur Verfügung. Die Berichte sind damit Bestandteil der Verfahrensakte. Sie können den Stadtverordneten nachgereicht werden.  Hinweis: Im Ergebnis der öffentlich ausgelegten Berichte, die in den Fachbeiträgen aufgegangen sind, ergaben sich keine anderweitigen Planungsinhalte.	
1.7	<u>Erhalt von Bäumen</u> Die UNB fordert, dass eine Eibe und eine Ulme erhalten werden sollen (Anlage 1 Abwägungstabelle, 17.72, S. 64 & 17.89, S. 70). Warum setzt sich die Stadtverwaltung einfach darüber hinwegsetzen, indem die Eibe gefällt wird?	Im Rahmen der Abstimmung mit der UNB am 10. März 2022 hat der Vorhabenträger dargelegt, warum die Eibe nicht erhalten werden kann. Als Kompromiss wurde im Wege der Abwägung vereinbart, die Ulme zu erhalten und entsprechend im B-Plan (Satzungsfassung) zu sichern. Einzelheiten ergeben sich aus dem der Beschlussvorlage beigefügten Protokoll.	
1.8	<u>Baumersatz</u> Die UNB kommt bei der Berechnung auf 24 Bäume, das Landesbüro auf 27 Bäume, der Vorhabensträger nur auf 18 Bäume (Anlage 1 Abwägungstabelle, 17,97, S. 73). Eine Einigung mit der UNB auf 18 Bäume ist erfolgt. Dies geht jedoch nicht aus den Unterlagen hervor. Wie kommt der Vorhabenträger auf diese Zahl?	18 Bäume entsprechen den Tatsachen wegen höherer Pflanzqualität. Die Pflanzgröße 14-16 cm wurde gefordert, festgesetzt werden jedoch 16-18 cm Durchmesser (ohne Obstbäume). Damit ergibt sich eine andere Zahl. Weiterhin wurden die Ersatzpflanzungen für die Ulme, die zur Erhaltung festgesetzt wird, nicht abgezogen.	
1.9	<u>Beteiligung an der Infrastruktur</u> Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR stellt fest (Anlage 1 Abwägungstabelle, 38.3, S. 94), dass für weiteren Zuzug bereits jetzt die Infrastruktur fehlt. Die Familien und die Kinder, die in die Häuser ziehen, brauchen Kita- und Schulplätze und die sind sehr	Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Erschließungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Instrumente entwickelt, die eine Beteiligung des Grundstückseigentümers an den Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen. Teilweise werden diese Instrumente zur Übertragung einiger der benannten Kosten (z.B.	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>knapp und der Ausbau teuer. Es wäre daher im öffentlichen Interesse, die Investoren am Ausbau der Infrastruktur zu beteiligen. Laut Abwägung wird der Investor am Ausbau des öffentlichen Wegs zur Fläming-Skate beteiligt, der auf einem Teil seiner Grundstücksfläche erschlossen werden soll. Dabei handelt es sich um knapp 43 m Weg. Demgegenüber stehen mehrere Millionen Euro für den Bau neuer Kita- und Hort-Einrichtungen. Die Stadt sollte sich nicht länger leisten, jedem Investor die Infrastruktur umsonst zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Planungskosten, Erschließungskosten) bereits seit Jahren von der Stadt Luckenwalde angewendet. Bisher wird die Möglichkeit, die Grundstückseigentümer auch an den sozialen Folgekosten der Baulandentwicklung zu beteiligen, nicht angewendet.</p> <p>Wie bereits zur Haushaltsklausur am 02.10.2021 angekündigt erarbeitet die Stadtverwaltung gerade eine Folgekostenrichtlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB unter besonderer Berücksichtigung der sozial verträglichen Baulandentwicklung. Durch die Baulandentwicklung entsteht die Notwendigkeit, zusätzliche Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen bereit zu stellen. An den dadurch entstehenden Kosten sollen die Grundstückseigentümer zukünftig in angemessener Weise beteiligt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht jedoch keine rechtliche Handhabe den Vorhabenträger zur Zahlung einer Abgabe zu verpflichten.</p>	
<p><b>1.10</b></p>	<p><u>Alternativenprüfung</u> Auf eine Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR (Anlage 1 Abwägungstabelle, 38.4, S. 94), die auf die gesetzlichen Anforderungen hinweist, Alternativen zu entwickeln, die umweltschonender und dennoch wirtschaftlich sind, heißt es in der Begründung: „Der Vorhabenträger hat alternative Baukonzepte geprüft. Andere Lösungsmöglichkeiten sind aus wirtschaftlichen Gründen für ihn nicht tragbar.“ Wieso verlassen wir uns auf diese Aussage des Vorhabenträgers, ohne für alle nachvollziehbare Belege?</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aus vergangenen Entwicklungsversuchen zeigt sich, dass anderweitige Baukonzepte nicht umgesetzt werden konnten.</li> <li>2. Für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ist der Vorhabenträger verantwortlich.</li> <li>3. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB. Demnach legt der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan vor, den die Gemeinde nach Abwägung in das Baurecht übersetzt oder aber ablehnt.</li> </ol>	
<p><b>1.11</b></p>	<p><u>Versiegelung und Nachhaltigkeitsstrategie</u> Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR kritisiert die sehr starke Versiegelung auf dem Grundstück (Anlage 1 Abwägungstabelle, 38.5, S. 95). In der Abwägung wird dazu kommentiert, dass man noch dichter hätte bebauen können. Diese Argumentation ist weder nachhaltig noch an die Probleme des Klimawandels angepasst.</p>	<p>Für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ist der Vorhabenträger verantwortlich.</p> <p>Der Plangeber hat die Belange der Schutzgüter Fläche und Klima geprüft und bewertet: Es handelt sich um eine Nachnutzung in Innenstadtlage. Demnach soll eine optimale Ausnutzung des voll erschlossenen Grundstücks gestattet werden. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Lokalklima insgesamt als günstig einzuschätzen ist. Da die umgebenden</p>	

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		<p>Flächen ähnlich gut durchgrünt sind, besteht keine Ausgleichsfunktion des Plangebiets für die Umgebung. Im Vergleich zum Status quo ist bei Umsetzung der Planung mit einer erhöhten sommerlichen Erwärmung und verringerten Luftfeuchte im Plangebiet zu rechnen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.</p>	
<p><b>1.12</b></p>	<p><u>Flächenversiegelung, GRZ</u>                      Jeder normale Grundstückseigentümer muss seine Zufahrt in die GRZ einrechnen. Im vorliegenden Fall ist es nicht so, weil die private Grundstückszufahrt nicht als Baugebiet festgesetzt ist. Dadurch ist der Versiegelungsgrad tatsächlich höher als es die GRZ aussagt (Anlage 1 Abwägungstabelle, 38,6, S. 96). Die Grundstückszufahrt darf, weil diese Fläche nicht in die GRZ einbezogen wird, 100 %ig versiegelt werden.  <b>Warum gelten hier unterschiedliche Regelungen?</b></p>	<p>Die GRZ-Berechnung erfolgt nach den Vorschriften der BauNVO. Alle versiegelten Flächen, die Teil des Baugebiets sind, werden auf die GRZ angerechnet. So ist es auch hier.                      Die private Verkehrsfläche kann nicht in das Baugebiet einbezogen werden. Straßen und Wege sind festzusetzen.</p>	
<p><b>1.13</b></p>	<p><u>Artenschutz</u>                      Laut dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR muss dem Verweis auf die Baumbestände der Nachbargrundstücke die rechtlich verbindliche Festsetzung und dauerhafte Sicherung dieses Ersatzes folgen (Anlage 1 Abwägungstabelle, 38.7, S. 96). Die neuen im B-Plan-Gebiet entstehenden Lebensräume sind für Fledermäuse weitgehend wertlos. Hausgärten mit niedrigen Hecken und Zierrasen bieten Insekten zu wenig Lebensraum.</p>	<p>Siehe AFB, Anhang A: „Es handelt sich um Arten, die ihr Nest jährlich neu bauen und die nicht über das Brutgeschehen hinaus an das Revier gebunden sind. Die Arten können daher auf nicht besetzte Habitate in der Umgebung ausweichen.“                      Der Verweis auf umliegende Lebensräume (damit sind hier nicht nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke gemeint) und ein mögliches Ausweichen der Arten ist rechtmäßige Praxis und eine rechtlich verbindliche Festsetzung/dauerhafte Sicherung ist nicht erforderlich.                      Im Rahmen der Detektorbegehung wurden nur wenige jagende Fledermäuse nachgewiesen. Durch Festsetzung von Pflanzlisten (verpflichtend für alle Baum- und Heckenpflanzungen) wird auf eine insektenfreundliche Bepflanzung mit heimischen Gehölzen geachtet.</p>	
<p><b>1.14</b></p>	<p><u>Klima</u>                      Ein so dicht bebautes Gebiet wird sich wesentlich stärker erwärmen als eine baumreiche Fläche (Anlage 1 Abwägungstabelle, 38.12, S. 100). Die Nachbargrundstücke werden in Zukunft eine sehr starke</p>	<p>Die vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Obergrenzen der BauNVO werden eingehalten. Es handelt sich somit nicht um ein „so dicht bebautes Gebiet.“ Es entsteht keine bebaute Fläche mit einem</p>	

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag:</b>	<b>Vermerk</b>
	<p>Ausgleichsfunktion für das Klima und als Habitate für Vögel und Fledermäuse haben. Das muss langfristig gesichert werden. Dementsprechend sollten die Eigentümer für diese Kompensation entschädigt werden. Die Abwägung, dass es nicht erforderlich würde „das die Nachbargrundstücke zukünftig eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Plangebiet übernehmen“ ist nicht korrekt.</p>	<p>ungünstigen Klima (sog. Klimabelastungsgebiet). Dem beugen die Hausgärten und die Bepflanzungen vor. Die Teilhabe der Nachbargrundstücke am kleinräumigen Klimaausgleich folgt aus der Situationsgebundenheit des Eigentums. Sie ist nicht entschädigungspflichtig.</p>	