



**Stadt Luckenwalde**

**OT Frankenfelde**

**Bebauungsplan Nr. 50/2022**

**„Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“**

**Begründung**

**Entwurf**



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
**Goethestraße 18**  
**14943 Luckenwalde**  
Tel. 03371 68 957 - 0  
Fax 03371 68 957 - 29

**23. Januar 2023**

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                          |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>  | <b>Planungsgegenstand .....</b>                                                          | <b>4</b>  |
| <b>1</b>   | <b>Planerfordernis .....</b>                                                             | <b>4</b>  |
| <b>2</b>   | <b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>                                                | <b>4</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Planverfahren .....</b>                                                               | <b>5</b>  |
| <b>4</b>   | <b>Frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung .....</b> | <b>5</b>  |
| 4.1        | <i>Auswertung wesentlicher Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung...</i>          | 6         |
| 4.1.1      | <i>Öffentlichkeit .....</i>                                                              | 6         |
| 4.1.2      | <i>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange .....</i>                           | 6         |
| <b>5</b>   | <b>Plangebiet .....</b>                                                                  | <b>8</b>  |
| 5.1        | <i>Geltungsbereich .....</i>                                                             | 8         |
| 5.2        | <i>Bestand .....</i>                                                                     | 9         |
| 5.3        | <i>Verkehrerschließung .....</i>                                                         | 9         |
| 5.4        | <i>Eigentumsverhältnisse .....</i>                                                       | 10        |
| 5.5        | <i>Technische Infrastruktur / Leitungen .....</i>                                        | 10        |
| <b>6</b>   | <b>Planerische Ausgangssituation .....</b>                                               | <b>12</b> |
| 6.1        | <i>Landes- und Regionalplanung .....</i>                                                 | 13        |
| 6.2        | <i>Flächennutzungsplan .....</i>                                                         | 15        |
| 6.3        | <i>Landschaftsplan .....</i>                                                             | 16        |
| 6.4        | <i>Bebauungspläne .....</i>                                                              | 18        |
| 6.5        | <i>Besonderes Städtebaurecht .....</i>                                                   | 18        |
| 6.6        | <i>Klimaschutz- und Energiekonzept .....</i>                                             | 18        |
| 6.7        | <i>Bohrungen für Wärmepumpenanlagen .....</i>                                            | 19        |
| 6.8        | <i>Baumschutzverordnung Teltow-Fläming .....</i>                                         | 20        |
| 6.9        | <i>Schutzgebiete .....</i>                                                               | 21        |
| 6.10       | <i>Trinkwasserschutzgebiet .....</i>                                                     | 21        |
| 6.11       | <i>Überschwemmungsgebiet .....</i>                                                       | 21        |
| 6.12       | <i>Bodendenkmale .....</i>                                                               | 21        |
| <b>7</b>   | <b>Umweltbelange .....</b>                                                               | <b>22</b> |
| 7.1        | <i>Umweltprüfung .....</i>                                                               | 22        |
| 7.2        | <i>Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB .....</i>                                             | 22        |
| 7.3        | <i>Eingriffs- und Ausgleichregelung .....</i>                                            | 22        |
| 7.4        | <i>Forstrechtliche Belange .....</i>                                                     | 23        |
| 7.5        | <i>Artenschutz .....</i>                                                                 | 23        |
| 7.6        | <i>Niederschlagswasser .....</i>                                                         | 24        |
| 7.7        | <i>Lärm- und Immissionsschutz .....</i>                                                  | 25        |
| 7.8        | <i>Klima / Luft .....</i>                                                                | 25        |
| <b>II.</b> | <b>Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>                                           | <b>27</b> |
| <b>8</b>   | <b>Intention der Planung .....</b>                                                       | <b>27</b> |
| <b>9</b>   | <b>Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung</b>                | <b>27</b> |
| <b>10</b>  | <b>Wesentlicher Planinhalt .....</b>                                                     | <b>28</b> |

|                    |                                                                                                 |    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 10.1               | <i>Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes</i> .....                                             | 28 |
| 10.1.1             | Art der baulichen Nutzung.....                                                                  | 28 |
| 10.1.2             | Maß der baulichen Nutzung.....                                                                  | 28 |
| 10.1.3             | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....                                                | 30 |
| 10.1.4             | Größe der Baugrundstücke.....                                                                   | 31 |
| 10.1.5             | Straßenverkehrsfläche / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....                                    | 31 |
| 10.1.6             | Grünflächen.....                                                                                | 31 |
| 10.1.7             | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur,<br>Boden und Landschaft .....   | 32 |
| 10.1.8             | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....                                       | 32 |
| 10.1.9             | Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche .....                                     | 32 |
| 10.1.10            | Festsetzung zur Nutzung von erneuerbarer Energien.....                                          | 33 |
| 10.1.11            | Anpflanzen von Sträuchern / Bindung von Bäumen.....                                             | 34 |
| 10.1.12            | Gestalterische Festsetzungen.....                                                               | 34 |
| 10.2               | <i>Flächenbilanz</i> .....                                                                      | 37 |
| III.               | <b>Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung</b> .....                                        | 37 |
| 11                 | <b>Stadtplanerische Auswirkungen</b> .....                                                      | 37 |
| 12                 | <b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....                                                        | 37 |
| 13                 | <b>Kulturelle Auswirkungen</b> .....                                                            | 39 |
| 14                 | <b>Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)</b> .....                             | 39 |
| 15                 | <b>Ökonomische und finanzielle Auswirkungen</b> .....                                           | 39 |
| 16                 | <b>Auswirkungen auf die Infrastruktur</b> .....                                                 | 39 |
| IV.                | <b>Verfahren</b> .....                                                                          | 40 |
| V.                 | <b>Rechtsgrundlagen</b> .....                                                                   | 41 |
| VI.                | <b>Anhang</b> .....                                                                             | 42 |
| 17                 | <b>Textliche Festsetzungen</b> .....                                                            | 42 |
| 18                 | <b>Textliche Hinweise</b> .....                                                                 | 44 |
| VII.               | <b>Anlagen</b> .....                                                                            | 44 |
| <b>Tabellen</b>    |                                                                                                 |    |
| Tab. 1             | Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 50/2022.....                                              | 37 |
| <b>Abbildungen</b> |                                                                                                 |    |
| Abb. 1:            | Lage des Plangebietes im Ortsteil Frankenfelde der Stadt Luckenwalde ..<br>© OpenStreetMap..... | 9  |
| Abb. 2:            | Schleppkurve drei-achsiges Müllfahrzeug am .....                                                |    |
|                    | Anbindungspunkt Dorfstraße .....                                                                | 10 |
| Abb. 3:            | Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der .....                                      |    |
|                    | Stadt Luckenwalde .....                                                                         | 16 |
| Abb. 4:            | Auszug aus dem LP, Karte Entwicklungsziele und Maßnahmen .....                                  | 17 |
| Abb. 5:            | Auszug aus LP, Karte Entwicklungskonzept.....                                                   | 17 |

## **I. Planungsgegenstand**

### **1 Planerfordernis**

Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt, für das Grundstück Dorfstraße 58 im Ortsteil Frankenfelde, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die ungenutzt brachliegenden Flächen des Grundstückes nach zu verdichten und ein Angebot für den nachgefragten Wohnraumbedarf zu schaffen. Der Ortsrand Frankenfeldes wird in diesem Bereich sinnvoll abgerundet.

Die anstehende Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des privaten Eigentümers des Plangebietes.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Antrag, des eben genannten privaten Eigentümers, in seiner Sitzung am 05.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 50/2022 „Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“ gefasst.

### **2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des o.g. B-Planes Nr. 50/2022 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern auf sechs Baugrundstücken geschaffen werden.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein genutztes Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden (z.B. Garagen, Schuppen, Scheune). Diese sollen bestehen bleiben und in die Planung integriert werden. Hierfür wird ein Baufenster im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

Für die Erschließung der Baugrundstücke soll eine private Stichstraße festgesetzt werden. Entlang dieser Privatstraße sind zwei weitere Baufenster für vier Einfamilienhäuser vorgesehen. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll zu dem ein weiteres Baufenster festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan soll demnach gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen) getroffen. Diese Festsetzungen sollen dementsprechend definiert werden, so dass dem Ortsbild von Frankenfelde Rechnung getragen werden kann.

Des Weiteren soll die optimale Ausnutzung der Solarpotenziale untersucht werden und in entsprechende Festsetzungen münden (z.B. Ausrichtung der Gebäude, Vorgaben zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie).

### 3 Planverfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB:

- die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.480 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes wird demnach deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen,
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet,
- eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten,
- es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan soll hier als Nachverdichtung und „andere Maßnahmen zur Innenentwicklung“, insbesondere als Abrundungsmaßnahme im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Strukturen dienen.

Das Plangebiet kann als für die Beplanung sonstiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, eingestuft werden.

Die ungenutzte Fläche ist im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht.

Dabei werden die ungenutzten Flächen zwischen den Bestandsgebäuden, welche einen Siedlungszusammenhang darstellen, einer neuen Nutzung zugeführt.

Darüber hinaus hatte der Landkreis Teltow-Fläming darauf aufmerksam gemacht, dass im Hinblick auf eine „gewisse bauliche Vorprägung“ durch die Bestandsgebäude für die ungenutzte Teilfläche des Flurstückes 45/1, die sich zwischen den Bestandsgebäuden befindet, durch die Überplanung eine Zuordnung zur Innenentwicklung (hier: bis zur einer Tiefe, die sich an der hinteren Gebäudekante der Scheune des Wohnhauses Nr. 58 orientiert) möglich sein dürfte.

Das Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Nichtsdestotrotz werden die Umweltbelange ermittelt und in der Abwägung berücksichtigt.

### 4 Frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Allerdings wurde hierfür eine frühzeitige Unterrichtung durchgeführt. Dazu wurde ein Informationsblatt über die Ziele und Zwecke der Planung sowie das Plankonzept und die bereits vorliegenden Gutachten

(Brutvogelerfassung und Kartierung der Zauneidechsen) öffentlich ausgelegt. Die eben genannten Unterlagen lagen im Zeitraum vom 13. Juni 2022 bis 04. Juli 2022 bei der Stadtverwaltung Luckenwalde öffentlich aus.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls, im vorliegenden Fall, regulär nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Behörden wurden durch das Stadtplanungsamt mit Anschreiben vom 18. Mai 2022 frühzeitig in das Planverfahren beteiligt, sie hatten bis zum 01. Juli 2022 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

#### **4.1 Auswertung wesentlicher Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung**

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen aufgezeigt, welche Anregungen bzw. Bedenken zur Planvorstellung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB geäußert hatten.

##### **4.1.1 Öffentlichkeit**

###### Bürger

Es wurden Bedenken geäußert, dass durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern nicht dem Ortsbild Rechnung getragen werden, da vor allem durch die Doppelhäuser dichtere Bebauungen entstehen, welche nicht ortstypisch sind.

Abwägung:

Die Stadt Luckenwalde folgt den Anmerkungen. Im Bebauungsplan werden nur Einzelhäuser zugelassen.

##### **4.1.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

###### Landkreis Teltow-Fläming – Kreisenwicklungsamt

Der Landkreis Teltow-Fläming hatte bezüglich des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der bisherigen Darlegungen und nach überschlägiger Betrachtung die „Beplanung sonstiger Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen“ als „andere Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Betracht kommt.

Im Hinblick auf eine „gewisse bauliche Vorprägung“ durch die Bestandsgebäude dürfte für die ungenutzte Teilfläche des Flurstückes 45/1, die sich zwischen den Bestandsgebäuden befindet, durch Überplanung eine Zuordnung zur Innenentwicklung (hier: bis zur einer Tiefe, die sich an der hinteren Gebäudekante der Scheune des Wohnhauses Nr. 58 orientiert) möglich sein.

Da § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung seinen räumlichen Anwendungsbereich beschränkt, „dürfen (nur) Flächen (überplant werden), die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.

Des Weiteren wurde von Seiten des Landkreises darauf hingewiesen, dass das bisherige Planungskonzept (Ausdehnung des Geltungsbereiches) hinsichtlich der Anwendbarkeit von § 13a BauGB als Planungsinstrument überdacht werden sollte.

#### Auswertung:

Die Stadt Luckenwalde hält an Ihre Planung fest. Neben den erfüllten Voraussetzungen des § 13 a BauGB (vgl. Kapitel 3) wird die Auffassung des Landkreises, dass im Hinblick auf eine „gewisse bauliche Vorprägung“ durch die Bestandsgebäude für die ungenutzte Teilfläche des Flurstückes 45/1, die sich zwischen den Bestandsgebäuden befindet, durch die Überplanung eine Zuordnung zur Innenentwicklung (hier: bis zur einer Tiefe, die sich an der hinteren Gebäudekante der Scheune des Wohnhauses Nr. 58 orientiert) möglich sein dürfte, teilweise geteilt. Daher ergeht folgende Anpassung der Planzeichnung:

Die Grenzen des allgemeinen Wohngebietes werden bis zu einer Tiefe, die sich an der hinteren Gebäudekante der o.g. Scheune ergeben, angepasst. Die Flächen darüber hinaus werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartennutzung“ festgesetzt.

Auch nach nochmaliger Prüfung wird diese Auffassung durch die Stadt Luckenwalde wie folgt bewertet: Auch die im hinteren Grundstücksbereich befindliche Gartennutzung ist Bestandteil der ursprünglichen landwirtschaftlich-geprägte Wohnnutzung und damit Bestandteil des Innenbereichs. Der historischen, für die Ortslage Frankenfelde typischen Nutzungsstruktur wird dadurch entsprochen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes die gärtnerische Nutzung im hinteren Grundstücksbereich nun sichert.

#### Landkreis Teltow-Fläming – Untere Naturschutzbehörde

Im Plangebiet befinden sich Flächen mit Gehölzstrukturen, diese sind zur Minimierung des Eingriffs gem. § 15 BNatSchG zu erhalten.

#### Auswertung:

Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung (Zuführung einer neuen Nutzung) wäre ein Erhalt der mittig vorzufindenden Gehölzstrukturen nicht zielführend. Ein „Verrücken“ des betroffenen Baufensters könnte ggf. eine höhere Versiegelung (Erschließung des Gebäudes) bedeuten. Ein Aussparen des Baufensters (nicht Beachtung als Festsetzung) würde städtebaulich eine „Baulücke“ hervorrufen, welche wiederum nicht für Wohnen genutzt werden könnte.

Der Bebauungsplan sieht im allgemeinen Wohngebiet am nördlichen und südlichen Geltungsbereich eine 3m Breite und ca. 90m Lange Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor (A1 und A2). In diesen Bereichen sind je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 30 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60cm vorgesehen. Diese Festsetzung dient, unter anderem, als Ausgleich des Verlustes der Gehölzstrukturen.

Zusätzlich wird durch die Festlegung des Baufensters im WA2 vermieden, dass der Gehölzbestand entlang der Grenze zur festgesetzten privaten Grünfläche beeinträchtigt wird (Vermeidungsgebot). Dies hat wiederum einen positiven Effekt, dass ein

gewisser Schutz vor Staub durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleibt. Des Weiteren kann durch die Anordnung des Baufensters in Richtung Westen der Übergang zur freien Landschaft besser erreicht werden.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Des Weiteren verwies die Untere Naturschutzbehörde auf den Landschaftsplan und dessen Entwicklungskonzept sowie den Entwicklungszielen und -maßnahmen. Die Beachtung und der Umgang mit den Darstellungen des Landschaftsplanes erfolgt im Kapitel 6.3.

## **5 Plangebiet**

### **5.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt an der Dorfstraße im Norden des Ortsteils Frankenfelde der Stadt Luckenwalde. In etwa fünf Fahrminuten mit dem Auto (ca. 3 km) entfernt, kann die Bundesstraße B 101 erreicht werden.

Der beabsichtigte Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 45/1 der Flur 4 in der Gemarkung Frankenfelde. Der nördliche Bereich (ca. 204 m<sup>2</sup>) wurde aufgrund der Abstandsflächen des benachbarten Grundstückes (Flurstück 62, Flur 4, Gemarkung Frankenfelde) herausgenommen. Dementsprechend erfolgt eine „Heilung der Abstandsflächen“ der baulichen Anlagen des Nachbars. Ein Verkauf oder ähnliches obliegt dem Eigentümer.

Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 0,75 ha.

Westlich des Grundstückes verläuft die Dorfstraße, nach Süden und Osten schließt die freie Landschaft an. Im Norden des Grundstückes befinden sich Wohngebiete.

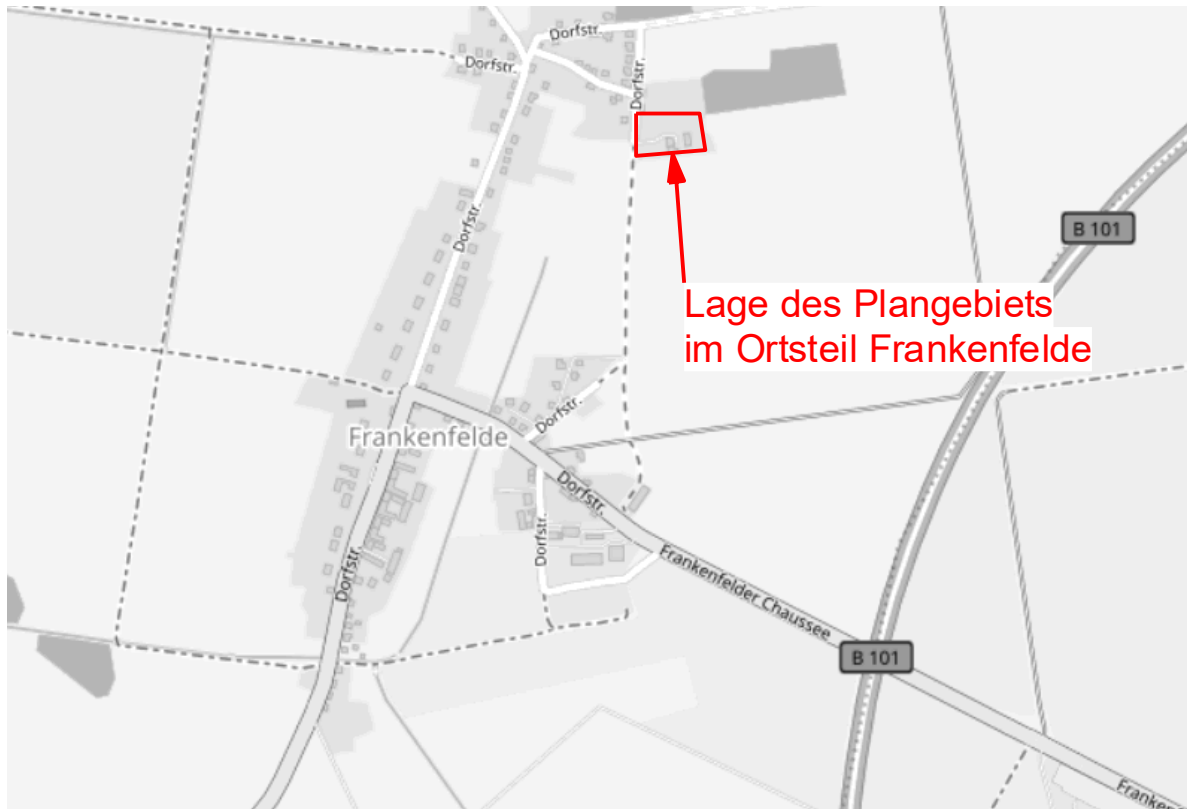


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Frankenfelde der Stadt Luckenwalde © OpenStreetMap

## 5.2 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohnhaus samt Nebengelass. Sie werden umgeben von einem grünlandreichen Garten mit älteren Laub- und Nadelbäumen. Innerhalb dieser Fläche befindet sich eine unbefestigte Zuwegung zur vorhandenen Bebauung im östlichen Geltungsbereich sowie eine Kiefernbaumreihe, welche jedoch durch Stürme bereits teilweise unterbrochen ist.

Boden:

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) sind im Plangebiet überwiegend podsolige Braunerden aus Sand und Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand vorzufinden. Der Boden innerhalb des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Bebauung mit ca. 570 m<sup>2</sup> versiegelt.

## 5.3 Verkehrserschließung

Die straßenseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Das Plangebiet selbst soll über eine private Anliegerstraße erschlossen werden. Damit ist sichergestellt, dass auch die „hinteren“ Grundstücke erschlossen werden. Die Anliegerstraße ist so dimensioniert, dass Löschfahrzeuge alle geplanten und bestehenden Wohngebietsflächen erreichen können. Mit den geplanten Festsetzungen ist die Erschließung demnach auch für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend gesichert. Bei der Umsetzung der Anliegerstraße sind die Anforderungen der Richtlinie

über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015) zu berücksichtigen.

Demnach ist beispielsweise zu beachten, dass die Zufahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zufahrten muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen.

Diese Anforderungen erfüllt die private Anliegerstraße. Auch der Anbindungspunkt an die Dorfstraße wird mit der entsprechenden Schleppkurve, hier als Beispiel eines 3-Achsigen Müllfahrzeuges (siehe Abb. 2) eingehalten.

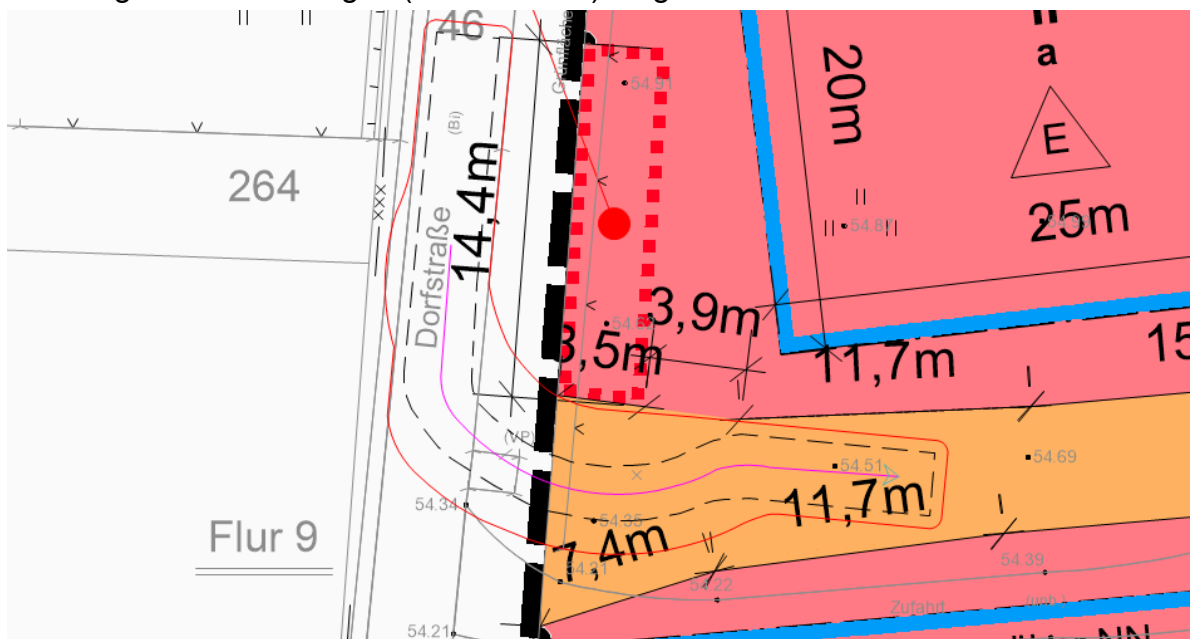


Abb. 2: Schleppkurve drei-achsiges Müllfahrzeug am Anbindungspunkt Dorfstraße

Zudem sind in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nachweise zu erbringen.

#### 5.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

#### 5.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

##### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH und ist bereits technisch erschlossen.

Für die Erweiterung als allgemeines Wohngebiet wird für die zukünftige Ver- bzw. Entsorgung ein Pumpwerk angestrebt. Konkrete Planungen werden der Ausführungsplanung überlassen. Die Planungen sind mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

##### Löschwasser

Nach der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 01. Juni 2022 ist eine Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h als Grundsatz gem. dem DVGW-Arbeitsblatt W-405 über vorhandene Entnahmestellen gegeben.

#### Gasversorgung, Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist an die Versorgungsnetze angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der Netzbetreiber.

#### Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrens-service beauftragt werden.

Zur Schaffung von Baufreiheit sind Sicherungs- und Verlegemaßnahmen der TK-Linien der Telekom erforderlich. Diese Maßnahmen sind mind. zwei Monate vor Baubeginn der Bautätigkeiten bei der Auftragsteuerung der Telekom zu beantragen.

Aufgrund der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche hat der Leitungsträger darauf hingewiesen, dass diese Fläche zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen muss. Daher ist zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Hinweis:

Zur leichten Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

#### Abfallentsorgung

Der zuständige Südbrandenburgische Abfallzweckverband (SBAZV) hat während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zum Bebauungsplan geäußert (Stellungnahme 28.06.2022).

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen.

Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendemöglichkeit für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor oder ist die Benutzung einer Verkehrsanlage aus anderen Gründen ständig oder vorübergehend mit Entsorgungsfahrzeugen nicht oder nur unter Gefährdung der mit der Sammlung und der Beförderung beauftragten Bediensteten des Verbandes oder dritter Personen möglich, sind die jeweiligen Behälter an einer mit Entsorgungsfahrzeugen gefahrlos befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage, die vom Verband bekannt gegeben wird, zur Entleerung bereitzustellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

Aufgrund der festgesetzten privaten Verkehrsfläche und dessen Dimensionierung liegen die o.g. Voraussetzungen nicht vor. Demnach ist für die Abfallentsorgung eine Sammelstelle der Abfallbehälter an Dorfstraße, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, angedacht. Eine Konkretisierung der Ausgestaltung ist der nachfolgenden Planung überlassen.

An dieser Stelle wird lediglich darauf hingewiesen, dass untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig sind.

## **6 Planerische Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann dem Innenbereichs nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Um jedoch das Gebiet städtebaulich zu ordnen, soll mit Hilfe eines Bebauungsplanverfahrens, gem. § 13a BauGB, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Be-

bauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, damit ist dieses Kriterium erfüllt. Grundflächen weiterer Bebauungspläne sind nicht zu berücksichtigen,.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Solcherlei Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall (vgl. Kapitel 3).

## 6.1 Landes- und Regionalplanung

### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)
- Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, im Internet aufrufbar unter <http://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/>

### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) um eine Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 28.06.2022 hat die GL die Planungsabsicht wie folgt beurteilt:

- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterung:

Die Stadt Luckenwalde plant die Entwicklung von 0,75 ha Wohnsiedlungsfläche im Norden des OT Frankenfelde.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 3.6 LEP HR Abs. 1: Luckenwalde ist Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Mittelzentren als Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus).

Neben den Zielen sind für die Planung relevante Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Dabei sind bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- G 5.1 LEP HR Abs. 1: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

Dem Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR wird mit dem Bebauungsplanverfahren gem. § 13a (B-Plan der Innenentwicklung) entsprochen. Dabei werden die ungenutzten Flächen zwischen den Bestandsgebäuden, welche einen Siedlungszusammenhang darstellen, einer neuen Nutzung zugeführt.

Darüber hinaus hatte der Landkreis Teltow-Fläming darauf aufmerksam gemacht, dass im Hinblick auf eine „gewisse bauliche Vorprägung“ durch die Bestandsgebäude für die ungenutzte Teilfläche des Flurstückes 45/1, die sich zwischen den Bestandsgebäuden befindet, durch die Überplanung eine Zuordnung zur Innenentwicklung (hier: bis zur einer Tiefe, die sich an der hinteren Gebäudekante der Scheune des Wohnhauses Nr. 58 orientiert) möglich sein dürfte.

Des Weiteren ist das Vorhaben in 15 Minuten mit dem Fahrrad über Radverkehrsanlagen (Radweg, Fahrradschutzstreifen) an den Bahnhof Luckenwalde angebunden. Dies ist unter den Aspekten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine besondere Lagegunst und im Sinne des Zieles des Landes Brandenburg, den Anteil des Umweltverbundes am Modal Split von derzeit 54 % auf 60 % zu erhöhen. Unter diesen Aspekten ist es für eine Baulandentwicklung besonders prädestiniert.

### **Regionalplan Havelland-Fläming**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-

Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sieht die Festlegung von Vorbehaltsgebieten Siedlung vor. Nach Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans kommt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Vorbehaltsgebiete Siedlung stellen daher, die aus Sicht der Raumordnung bevorzugt zu entwickelnden Wohnbauflächen dar.

Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans als Vorbehaltsgebiet Siedlung dargestellt.

Nach der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 28.06.2022 besteht Übereinstimmung mit den Belangen der Regionalplanung und der Zielvorstellung des B-Planes.

## **6.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die Fläche des Plangebiets teilweise als gemischte Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft. Wobei der betroffene Bereich der Fläche für die Landwirtschaft bereits durch die vorhandene Wohnbebauung vorgeprägt ist.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Diese ist aber nicht zwingend erforderlich, weil die vorgesehene Abweichung aufgrund ihres geringen Umfangs nicht gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstößt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes sollte dennoch zeitnah angestrebt werden, da es sich hierbei um einen redaktionellen Vorgang handelt.

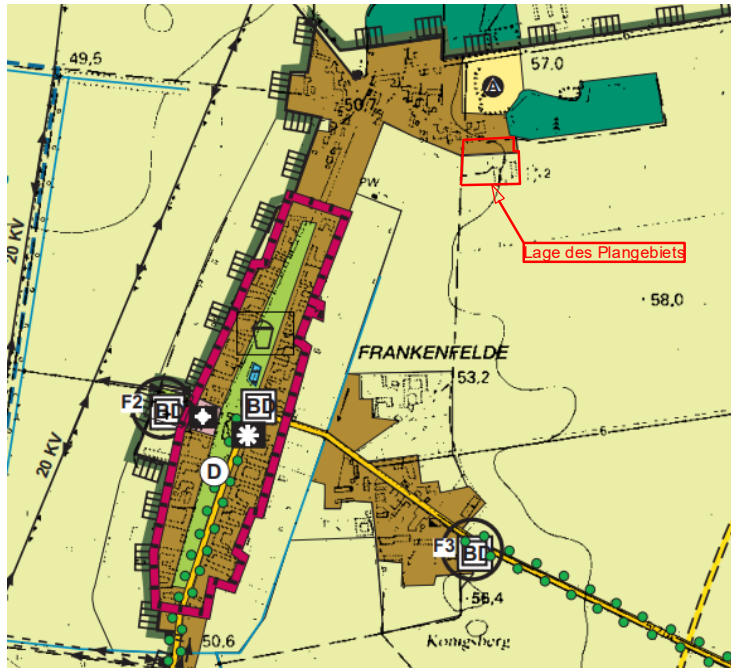


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde  
(Quelle: Stadt Luckenwalde)

### 6.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Luckenwalde ist als landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt worden.

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde aus dem Jahr 1999 maßgebend. In diesem Landschaftsplan wird das bisher nicht bebaute Gebiet als Landwirtschaftsfläche (struktureiches Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung) dargestellt. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sieht neben der „Einbindung der Siedlungs- und Gewerbestandorte im Orts- und Stadtrandbereich in die Landschafts- und Siedlungsstruktur“ „keine weiteren Baumaßnahmen und die Einbindung über grünordnerische Maßnahmen oder Abrundungsmaßnahmen“ vor.

Des Weiteren wird im Landschaftsplan innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die „Sicherung der Freiflächen zwischen Frankenfelde und Luckenwalde als wichtige Bereiche für die Frischluftversorgung“ dokumentiert.

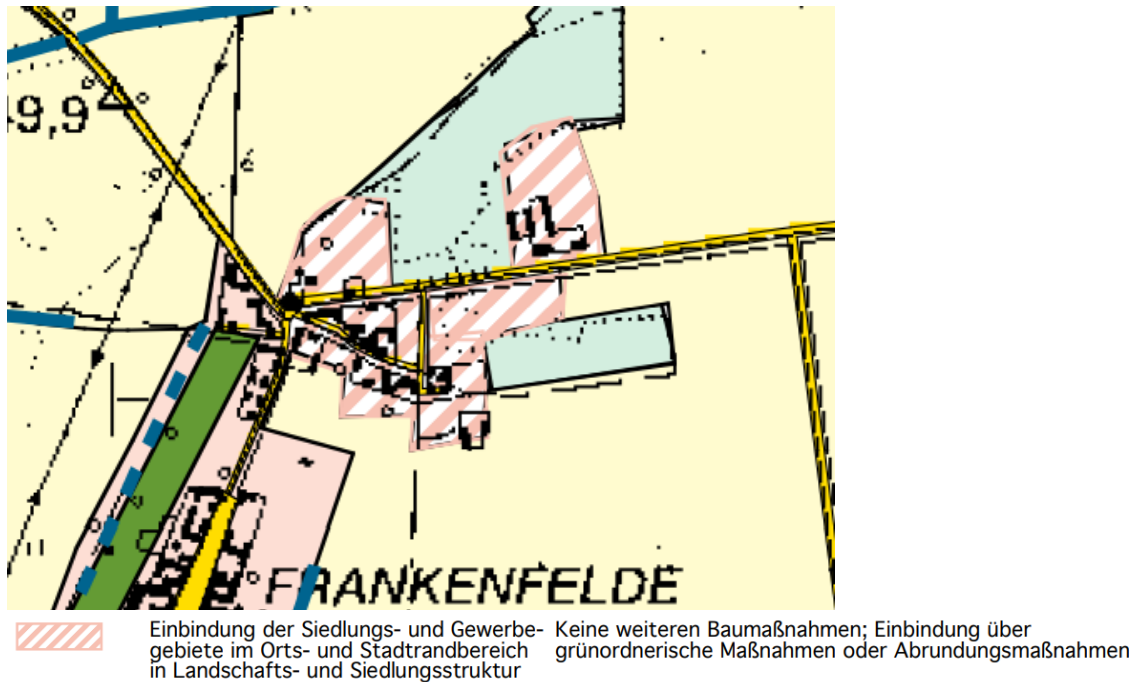


Abb. 4: Auszug aus dem LP, Karte Entwicklungsziele und Maßnahmen

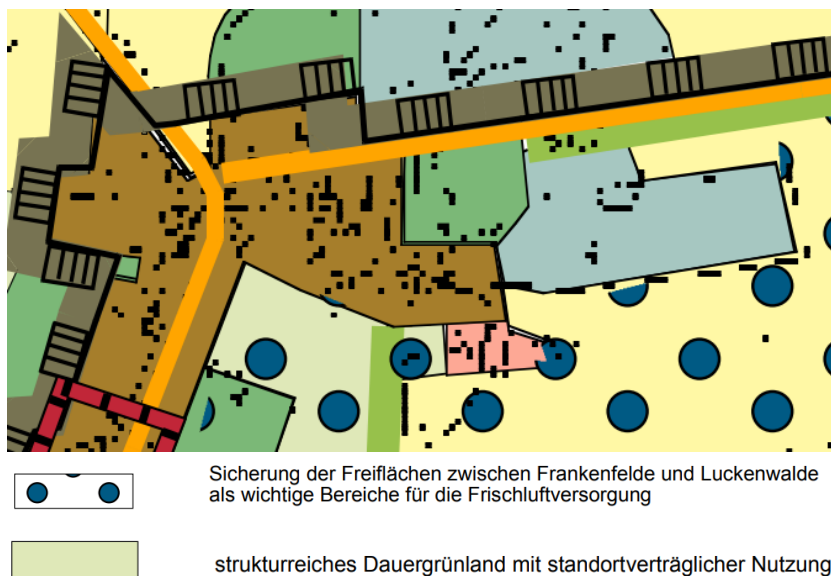


Abb. 5: Auszug aus LP, Karte Entwicklungskonzept

Einen grundsätzlichen Widerspruch durch das Vorhaben des Bebauungsplanes zu den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplans der Stadt Luckenwalde ist nicht zu erkennen, da die Beplanung innerhalb der Einbindung der Siedlungs- und Gewerbegebiete im Orts- und Stadtrandbereich in Landschafts- und Siedlungsstruktur (Entwicklungsziel) erfolgt. Des Weiteren ist an dieser Stelle anzumerken, dass auch die entsprechende Maßnahme, hier als Abrundungsmaßnahme im Sinne des Städtebaus, Rechnung getragen werden kann. Die Einbindung wird durch die Festsetzungen der gärtnerischen Nutzung und der Heckenbepflanzung angrenzend an die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Luckenwalde entspricht nicht den Ziel- und Maßnahmenvorstellungen des Landschaftsplanes.

Eine Beeinträchtigung der Freiflächen zwischen Frankenfelde und Luckenwalde als wichtige Bereiche für die Frischluftversorgung wird durch das Planvorhaben nicht begründet. Durch die Überplanung erfolgt im Sinne der Innenentwicklung eine städtebauliche Ordnung. Des Weiteren findet die Überplanung zwischen bestehenden Gebäuden entlang der Dorfstraße statt, so dass in diesem Einzelfall von keiner erheblichen Betroffenheit der Frischluftversorgung auszugehen ist.

Die Inhalte des Landschaftsplanes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB als abwägungsrelevante Belange bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist die Fläche des Grundstückes bereits als Siedlungsbereich gekennzeichnet, der Nutzung wird der Bestandsschutz zugestanden. Die Einschätzung des Landschaftsplanes, dass es sich um eine "Siedlungsfläche im Außenbereich" handelt, kann bei einer aktuellen Beurteilung auch aufgrund der baulichen Entwicklung in der Umgebung allerdings nicht mehr aufrechterhalten werden. Insofern steht das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes nicht im Widerspruch zu den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **6.4 Bebauungspläne**

Rechtswirksame bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **6.5 Besonderes Städtebaurecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem besonderen Städtebaurecht. Hierzu zählen beispielsweise Sanierungsgebiete, Gebiete innerhalb von Gestaltungssatzungen, etc.. Dennoch sind die vorhandenen städtebaulichen Strukturen (Ortsbild) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend zu berücksichtigen. Dabei sind die vorzufindenden Maße der baulichen Nutzung, wie Geschossigkeit, die Grundflächen(zahlen) sowie die gestalterischen Strukturen, wie Dachformen und –neigungen in die Planung mit einzubeziehen.

Folgende Strukturen sind im Ort Frankenfelde vorzufinden:

- Einzelhausbebauungen mit einer Länge von max. 15m und Vierseithöfe,
- Gebäude mit 2 Vollgeschossen.

Des Weiteren sind unter dem Aspekt des besonderen Städtebaurechts, die städtischen Satzungen zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Satzung über notwendige Stellplätze heranzuziehen. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.

#### **6.6 Klimaschutz- und Energiekonzept**

Zusammen mit den Nachbarstädten Jüterbog und Trebbin hat Luckenwalde von Mai 2012 bis Sommer 2013 ein integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK) ent-

wickelt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist dieses Konzept bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Folgende Ziele sollen Beachtung finden:

- Senkung des Energieverbrauchs und der Energiekosten für Wohnen, Industrie/Gewerbe, Verkehr und öffentliche Einrichtungen
- Umstellung auf regenerative Energieträger im Rahmen der Energiewende und für den Klimaschutz
- Belebung lokaler und regionaler Wirtschaftskreisläufe durch Beteiligung der örtlichen Wirtschaft und der Kommunen an der dezentralen Energieversorgung

Insbesondere ergeben sich aus dem KEK für die Bauleitplanung folgende Umsetzungsstrategien:

*„Zur Sicherung der Klimaschutzziele sollte in zukünftigen B-Planverfahren auf die Festsetzung der Art, Dichte und Versiegelung vermehrt geachtet werden. Die Zielstellung sollte dabei sein, eine hohe Verdichtung und eine geringe Flächenversiegelung zu erzeugen. Zur Sicherung einer kompakten Bauform sollten Baulinien und Baugrenzen so festgelegt werden, dass es geringe Auslegungsspielräume zur Baukörpergestalt gibt. Zur Sicherstellung der nachhaltigen ökologischen Entwicklung sollten im Zuge von Bauleitverfahren vermehrt Wert auf Bepflanzungen innerhalb/außerhalb der Baugrundstücke gelegt werden.“ (KEK, S.183)*

Des Weiteren werden Aussagen des Heizenergiebedarfs gemacht:

*„Um den Heizenergiebedarf für die zukünftige Bebauung zu minimieren, werden Planungsvorgaben in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen i.W.:*

- *Optimierung der Kompaktheit von Gebäuden,*
- *Sicherung von langfristigen Solarnutzungsoptionen (Südausrichtung),*
- *Sicherung von Standorten und Leitungen für umweltfreundliche Wärmeerzeugungsanlagen.“ (KEK, S.183)*

Für den Bebauungsplan Nr. 50/2022 sind insbesondere die o.g. Festsetzungen zur Art, Dichte und Versiegelung relevant, um sich der Umsetzung des KEK zur Sicherung der Klimaschutzziele anzunähern.

## 6.7 Bohrungen für Wärmepumpenanlagen

Aufgrund der Nutzung von erneuerbarer Energien wurde von Seiten der Unteren Wasserbehörde empfohlen, einen Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen auf der Planzeichnung zu übernehmen:

*„Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. **60 m** und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich“.*

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Erdaufschlüsse (Bohrungen) sind gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Anträge zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpen werden entweder im Baugenehmigungsverfahren konzentriert bearbeitet oder müssen im Bauanzeigeverfahren vorher bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits auf der Planzeichnung vermerkt werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöht sich die Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit kann frühzeitig reagiert werden. Nur die Benennung von Tiefenbeschränkungen für Bohrungen bei Wärmepumpenanlagen im Textteil der Begründung ist nicht ausreichend. Bauwillige lesen die Begründung meistens nicht.

Die festgelegte Tiefenbegrenzung von 60 m ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der geplanten Anzahl/Größenordnung an Wohnhäusern, die möglicherweise mit erneuerbaren Energien heizen oder kühlen wollen bzw. müssen (z.B. mittels Wärmepumpenanlagen mit Bohrungen).

Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können.

Außerdem wird sichergestellt, dass in diesem Bereich die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden auf allen Grundstücken zu errichten. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Bohranzahl auf dem genannten Flurstück dadurch keine Gefahr für das Grundwasser.

## **6.8 Baumschutzverordnung Teltow-Fläming**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) zu beachten.

Nach § 2 Abs. 1 Buchstabe b dieser Baumschutzverordnung sind Bäume auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Bebauung bis max. zwei Wohneinheiten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Rosskastanien und Rotbuchen von dieser Verordnung ausgeschlossen und finden keine Anwendung. Diese Voraussetzungen liegen mit diesem Bebauungsplan vor.

Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. wird dem Innenbereich des Ortes Frankenfelde zugeordnet.

Im Hinblick auf eine „gewisse bauliche Vorprägung“ durch die Bestandsgebäude ist für die ungenutzte Teilfläche des Flurstückes 45/1, die sich zwischen den Bestandsgebäuden befindet, durch Überplanung eine Zuordnung zur Innenentwicklung (bis zu einer Tiefe, die sich an der hinteren Gebäudekante der Scheune des Wohnhauses Nr. 58 orientiert) gegeben. Dies wurde vom Landkreis mit der Stellungnahme vom 01.07.2022 so gedeutet. Darüber hinaus ist das betroffene Grundstück bebaut.

Dementsprechend wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Daher sind die vorhandenen Gehölzstrukturen auf dem Grundstück des Flurstückes 45/1 Flur 4 der Gemarkung Frankenfelde nicht geschützt.

Lediglich im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 2,5m und einem Kronenbereich von 15m. Aus naturschutzfachlicher Sicht aber auch durch die Baumschutzverordnung ist diese Eiche zu schützen und im Bebauungsplan als Erhaltung festzusetzen.

## **6.9 Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung.

In nördlicher und westlicher Richtung befindet sich in etwa 200 m und 360 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nuthetal-Beelitzer Sander“. In Richtung Süden mit einer Entfernung von ca. 1.670 m befinden sich die Schutzgebiete „Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg“ (Naturschutzgebiet) sowie das FFH-Gebiet „Zinna/Keilberg“. Diese beiden Schutzgebiete überlagern sich.

Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich bei der Planung um eine Art „Nachverdichtung im Innenbereich“ handelt. Des Weiteren werden durch die vorhandenen Bebauungen aktuell keine negativen Einflüsse auf die Schutzgebiete hervorgerufen.

## **6.10 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

## **6.11 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungs- noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

## **6.12 Bodendenkmale**

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird durch die brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## **7 Umweltbelange**

### **7.1 Umweltprüfung**

Nach § 13a i. V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten.

### **7.2 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB**

Darüber hinaus ergibt sich aus § 1a Abs. 2 BauGB bei der Beplanung von Nachverdichtungsflächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Prüfung, ob die Flächen für Innenentwicklungsmöglichkeiten geeignet, Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen sind.

Die Flächen sind für die Innenentwicklung geeignet (vgl. Kapitel 3).

In den vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten sollen Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,25 möglich sein. Durch die Beanspruchung von Innenentwicklungsflächen und einer Abweichung (Reduzierung) der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden die Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht berührt. Eine Begründung ist daher nicht erforderlich.

### **7.3 Eingriffs- und Ausgleichregelung**

Nach § 13 a (2) BauGB gelten 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 zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

## 7.4 Forstrechtliche Belange

Forstrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## 7.5 Artenschutz

### Tiere:

Im Jahr 2021 erfolgte bereits eine **Brutvogelerfassung** für das Plangebiet. Unter Berücksichtigung diesbezüglicher Methodenstandards gem. SÜDBECK et al. (2005) wurden die im Vorhabengebiet vorkommenden Brutvögel am 15.03., 05.04., 11.04., 14.05. und 10.06.2021 erfasst.

Das Plangebiet wird von 8 Spezies besiedelt, deren Gros zur Gruppe der Waldvögel gehört (BEZZEL 1985, 1993). Beispielhaft seien die Ringeltaube (*C. palumbus*), die Amsel (*T. merula*), die Kohlmeise (*P. major*) und die Klappergrasmücke (*S. curruca*) genannt.

Während sich die ersten drei Brutvogelarten bevorzugt auf Bäumen und in deren Höhlungen fortpflanzen, nistet letztere im blickdichten Gebüsch.

Das Wohnhaus einschließlich Nebengelaß werden von Nischenbrütern in Form des Hausrotschwanzes (*P. ochruros*) und Haussperlings (*P. domesticus*) bewohnt.

Das Grünland, zwischen der Dorfstraße und dem Bestand im Plangebiet, ist frei von Brutvögeln, wird aber von Randsiedlern während der Nahrungssuche frequentiert.

Des Weiteren erfolgte im Jahr 2021 eine Überprüfung zum Vorkommen der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung (UmLand), Nuthe-Urstromtal.

Die Kartierung der Zauneidechsen erfolgte im Rahmen von vier Begehungen von Mai bis September 2021 bei günstigen sonnigen und warmen, aber nicht zu heißen Witterungsbedingungen.

Im Ergebnis der Kartierungen konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse gefunden werden.

### Fazit der Gutachten:

#### Brutvögel

Das Vorhabengebiet wird von landesweit häufigen und im Bestand ungefährdeten Brutvögeln belebt, die typisch für Dörfer sind (FLADE 1994). Sollte die geplante Wohnbebauung den weitgehenden Erhalt im Garten stockender Gehölze und die Umpflanzung der neuen Gebäude mit standortheimischen Gehölzen berücksichtigen, könnte der örtliche Erhalt dieser Vögel durchaus gelingen.

#### Zauneidechse

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art durch die Bebauungsplanung besteht nicht.

Die Gutachten sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

### **Pflanzen:**

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Im mittleren Bereich des Plangebiets ist eine Einzelhausbebauung vorhanden, die von ausgedehnten Freiflächen umgeben ist. Diese werden zu großen Teilen durch regelmäßig gemähte Rasenflächen eingenommen. Daneben sind durch Gehölze geprägte Gartenbereiche vorhanden.

### **Planerische Auswirkungen:**

Durch die Inanspruchnahme der Fläche als Bauland gehen die vorhandenen Gartenbereiche teilweise verloren.

Allerdings ist davon auszugehen, dass durch die Zielvorstellung des Bebauungsplanes neue Gartenbereiche im Zuge der Einzelhausbebauung entstehen und i.V.m. der Anpflanzungsfestsetzungen auch der Lebensraum der o.g. betroffenen Brutvögel erhalten werden können.

## **7.6 Niederschlagswasser**

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Gemeinden und Städte müssen bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen.

Dauerhaft hoch anstehendes Grundwasser, ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden oder regelmäßig wiederkehrende Gebietsvernässungen stellen unabwiesbare Hinderungsgründe hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers dar.

Wie oben bereits genannt, sind im Plangebiet nach der BÜK 300 Böden überwiegend podsolige Braunerden aus Sand und Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand vorzufinden.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11,[Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, unter <http://www.geoportal.brandenburg.de>, vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es:

*„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lilafarbener Signatur in der Regel nicht in Frage.“*

Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem teilweise in vergleyten Böden mit teilweisem Retentionspotenzial (hell-blau) und geht in Richtung Osten in nicht retentionsrelevante Böden (weiß) über.

Aufgrund dessen, dass keine grünen und lilafarbenen Flächen nach dem Fachinformationssystem überplant werden, ist der betroffene Boden versickerungsfähig.

## **7.7 Lärm- und Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. 200m nördlich befindet sich eine nicht genehmigungsbedürftige Pferdehaltung. In östlicher Richtung (1000m) befindet sich eine Windenergieanlage (WEA) im Bestand. Die B101 verläuft 550m östlich.

Der Bebauungsplan liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen bzw. relevanten Verkehrsimmissionen. Bei einer überschlägigen Abschätzung des prognostizierten Straßenverkehrslärm für 2030 (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen (RLS 90)) unter der Annahme eines DTV1 von 5.400, einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort von 500 m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von 120 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 48 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet) am nordöstlichen Plangebietsrand. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. Die oben benannten genehmigungsbedürftige WEA und die nicht genehmigungsbedürftige Pferdehaltung emittieren keine relevanten schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22.Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind erhebliche Immissionskonflikte infolge der Realisierung derzeit nicht erkennbar.

## **7.8 Klima / Luft**

Die Freiflächen zwischen Frankenfelde und Luckenwalde als wichtige Bereiche für die Frischluftversorgung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die Überplanung erfolgt im Sinne der Innenentwicklung eine städtebauliche Ordnung.

Des Weiteren findet die Überplanung zwischen bestehenden Gebäuden entlang der Dorfstraße statt, so dass in diesem Einzelfall von keiner erheblichen Betroffenheit der Frischluftversorgung auszugehen ist.

Auch eine Beeinträchtigung durch die Neuversiegelung auf das lokale Kleinklima kann nicht abgeleitet werden. Durch die vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,25 wird die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt. Dies kommt auch dem Kleinklima zu Gute, da davon ausgegangen werden kann, dass die nicht überbaubaren Bereiche der zukünftigen Grundstücke als Garten mit Pflanzungen genutzt werden.

## **II. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **8 Intention der Planung**

Mit der Aufstellung des o.g. B-Planes Nr. 50/2022 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern auf sechs Baugrundstücken geschaffen werden.

Weiteres kann im Kapitel 2 (S. 4) dieser Begründung verglichen werden.

### **9 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen (Angebotsplanung). Es besteht ein Bedarf an zusätzliche Wohnbauflächen in dem Ortsteil Frankenfelde. Zu dem vorhandenen sehr begrenzten Angebot an überwiegend sehr großen Wohnbauflächen soll der Bebauungsplan ein zusätzliches Angebot an kleineren Baugrundstücken schaffen.

Der Standort stellt sich unter dem Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung für eine Baulandentwicklung in diesem Sinne als besonders geeignet heraus, da die Erschließung bereits gesichert ist und dieser eine verkehrsgünstige Lage auch für den Radverkehr aufweist. Das Vorhaben ist in 15 Minuten mit dem Fahrrad über Radverkehrsanlagen (Radweg, Fahrradschutzstreifen) an den Bahnhof Luckenwalde angebunden. Dies ist unter den Aspekten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklungen eine besondere Lagegunst und im Sinne des Zieles des Landes Brandenburg, den Anteil des Umweltverbundes am Modal Split von derzeit 54 % auf 60 % zu erhöhen. Unter diesen Aspekten ist der Standort für eine Baulandentwicklung besonders prädestiniert (G 5.8 LEP HR).

Schwerwiegende entgegenstehende Belange insbesondere naturschutzrechtliche Belange sind nicht zu erkennen.

Das Planungsziel ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen sechs Baugrundstücke geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des § 1a BauGB sollen die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 nicht überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Gebäudebestand des Ortes Frankenfelde orientieren. Insbesondere ist an dieser Stelle die Einzelhausbebauung zu nennen. Im Zuge dessen sind die Vorgaben des Klimaschutz- und Energiekonzeptes (KEK) zu beachten.

Darüber hinaus ist auch die Nutzung bzw. technische Vorbereitung für die Nutzung erneuerbarer Energien auf der Grundlage des KEK ein Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes, wodurch den Belang des Klimaschutzes Rechnung getragen werden kann.

## 10 Wesentlicher Planinhalt

### 10.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

#### 10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches jedoch durch die Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung („Knödelinie“) der einzelnen Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) in vier Teilbereiche gegliedert wird.

Demnach sind in den allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Anlagen, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) darstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Der Ausschluss ist daher begründet, dass zum einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet und gebietsuntypisch. Dies trifft auch auf Tankstellen zu. Tankstellen sind zudem auch aufgrund der Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) ungünstig. Verwaltungsangelegenheiten werden bereits in der Kernstadt von Luckenwalde durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes werden überwiegend die benachbarten Nutzungen am Plangebiet beachtet. Zudem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

#### 10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die zulässigen Vollgeschosse und die Gesamthöhe baulicher Anlagen festgesetzt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In

die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Für die Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes werden aufgrund der festgelegten Baugrenzen unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete innerhalb des westlichen Geltungsbereiches, also nördlich und südlich der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche, werden mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies begründet sich dahingehend, dass dort vier Baugrundstücke angestrebt sind. Um den Ziel Rechnung zu tragen sind daher die max. angestrebten 0,25 der GRZ (Grundzüge der Planung) zulässig. Dadurch kann im Sinne der städtebaulichen Entwicklung ein gutes Angebot für Einfamilienhäuser erreicht werden.

Im östlichen Geltungsbereich orientieren sich die Grundflächenzahlen zum einen an das vorhandene Wohngebäude (Hausnummer 58) und zum anderen an ein typisches Maß eines einzelnen Einfamilienhauses. Aufgrund des Bestandes (Wohngebäude) und der zukünftigen Grundstücksgrößen ergeben sich für diese zwei Bereiche die Grundflächenzahlen von 0,22 und 0,12.

Insgesamt werden durch die gering festgelegten Grundflächenzahlen von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete deutlich abgewichen (reduziert). Dies wiederum trägt den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, bei. Des Weiteren wird dem Klimaschutz- und Energiekonzept der Stadt Luckenwalde entsprochen (geringere Flächenversiegelung).

Es gilt darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Anlagen von bis zu 50 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

#### Zulässige Vollgeschosse/Gesamthöhe baulicher Anlagen

Die Bestandsgebäude der näheren Umgebung weisen Firsthöhen von ca. 8m mit zwei Vollgeschossen auf. Zur Sicherung des Siedlungsbildes sind Beschränkungen der Firsthöhen und die Zahl der Vollgeschosse erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen werden für die einzelnen Baufenster max. Höhen und Vollgeschosse festgesetzt. Die maximalen Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der vorhandenen Geländehöhe, aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einzelhäusern (Einfamilienhäuser) sowie aus den Bestandshöhen der Gebäude aus der näheren Umgebung.

Mit der Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt nicht erforderlich.

Für die vier festgesetzten Baufenster ergeben sich demnach folgende Maße der baulichen Nutzung:

- 2 Vollgeschosse
- FH 61,6m, 61,7m, 62,2m & 62,5m über NN

Die genaue Verortung der einzelnen Höhenfestsetzungen kann der Planzeichnung entnommen werden.

Um auch gebäudetechnische Anlagen auf den Dächern zu gewährleisten, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, wurde bei der Höhenfestsetzung ein Puffer berücksichtigt. Dieser wurde als Ausnahme wie folgt festgesetzt:

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen von baulichen Anlagen (FH) sind durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5m ausnahmsweise zulässig.

### 10.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist der § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Um dem Ortsbild Frankenfeldes Rechnung zu tragen ist es zwingend erforderlich die Bauweise festzusetzen.

Demnach wurde festgelegt, dass im Geltungsbereich nur Einzelhäuser zulässig sind. Für die Einzelhäuser bedarf es, mit Ausnahme des bestehenden Wohnhauses innerhalb des Geltungsbereiches, eine weitere Konkretisierung der Gebäudelängen. In der näheren Umgebung sind überwiegend Gebäude mit einer Länge von ca. 15 m vorzufinden. Um dem Rechnung zu tragen wird mit Ausnahme des bestehenden Wohngebäudes im Geltungsbereich eine abweichende Bauweise festgelegt. Für die abweichende Bauweise bedarf es einer Konkretisierung mittels textlicher Festsetzung.

Für die allgemeinen Wohngebiete in dem eine abweichende Bauweise festgelegt ist, wird festgesetzt:

- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Die Länge der Gebäude auf den Baugrundstücken darf für Einzelhäuser 15m nicht überschreiten.

Für das bestehende Wohngebäude wird eine offene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Einzelhäuser zulässig sind und der Baugrenzen bedarf es für das Bestandsgebäude keine weiteren einschränkenden Festlegungen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren bzw. definieren die Gebäudekanten des Bestandshauses.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Des Weiteren ergibt sich im Zusammenhang mit den festgelegten Baugrenzen in östlicher Richtung ein städtebaulicher Übergang zur freien Landschaft hin.

Insgesamt wird, unter Beachtung des Ortsbildes, mit den o.g. Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen auch dem Klimaschutz- und Energiekonzept der Stadt Luckenwalde entsprochen. Durch die Festsetzungen kann

sichergestellt werden, dass eine dem Ort entsprechende kompakte Bauform vorgegeben wird (geringe Auslegungsspielräume zur Baukörpergestalt).

#### 10.1.4 Größe der Baugrundstücke

Die Ausführung des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist die Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung eines Mindest- oder Höchstmaßes von Baugrundstücken. In Ergänzung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise können für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festgesetzt werden, um unabhängig von bestehenden Baugrundstücken eine zweckmäßige Bebauung zu erzielen.

Daher wird in allen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Dabei müssen in den allgemeinen Wohngebieten die Mindestgrößen der Baugrundstücke von mindestens 650 m<sup>2</sup> aufweisen.

Durch die Festsetzung der Mindestgrößen der Baugrundstücke wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein bedarfsgerechtes und ortstypisches Angebot für Familien anzubieten. Demnach wird i.V.m. den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise dem Ortsbild weiter Rechnung getragen.

#### 10.1.5 Straßenverkehrsfläche / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die geplante Stichstraße wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die konkrete Straßengestaltung ist der konkreten Ausführungsplanung überlassen.

Des Weiteren sind entlang der westlich angrenzenden Dorfstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Die Festlegung begründet sich dahingehend, dass die verkehrstechnische Erschließung der Baugrundstücke über die private Straßenverkehrsfläche erfolgen soll.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die westliche Geltungsbereichsgrenze entlang der Dorfstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (zwischen den Punkten A und B). Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet an vorhandene öffentliche Straßen anschließt.

#### 10.1.6 Grünflächen

Der östliche Geltungsbereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung ist an dieser Stelle erforderlich, um einerseits die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs nicht in den Außenbereich zu erweitern und andererseits kann mit Hilfe der festgesetzten Baugrenzen ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft entwickelt werden. Durch diverse Grünstrukturen auf der privaten Grünfläche kann dieser Effekt gestärkt werden.

#### 10.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen ist, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind unzulässig.

Durch die Festsetzung können die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weiter gemindert werden (naturschutzfachliche Belange).

Ferner wird mit dem Grund und Boden der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonend umgegangen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die Angaben zur Teilversiegelung (z.B. durch wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine) beziehen sich auf einen effektiven Versiegelungsgrad von max. 50 %. Um dieser Umsetzung im Bebauungsplan zu verfestigen soll die Anrechenbarkeit des Versiegelungsgrades mittels folgender Festsetzung zusätzlich klargestellt werden:

Wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen von Stellplätzen und Zufahrten werden nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

#### 10.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Durch die Festsetzung der privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt keine öffentliche Umwidmung und Übertragung an die Stadt. Dennoch soll diese Fläche für die Allgemeinheit und den zuständigen Versorgungsträgern zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt insbesondere der technischen Infrastruktur, wie der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie der Stromversorgung, Telekommunikation und des Internetanschlusses. Aus diesem Grund wird folgendes textlich festgesetzt:

Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Zudem ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

#### 10.1.9 Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

Aufgrund der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche und dessen Dimensionierung liegen die Voraussetzungen für ein Befahren von Entsorgungsfahrzeugen nicht vor. Demnach ist für die Abfallentsorgung eine Sammelstelle der Abfallbehälter an der Dorfstraße, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, festgesetzt.

Mit der Zweckbestimmung „Platz für Abfallbehälter“ ist der festgelegte Bereich eindeutig bestimmt. Konkrete textliche Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Die Fläche ist entsprechend der PlanZV Punkt 15.3 gekennzeichnet. Die Fläche hat eine Maße von 14,4 m x 3,5 m (ca. 50 m<sup>2</sup>).

Die Sammelstelle kann durch Müllfahrzeuge über die vorhandene Dorfstraße erreicht werden.

Eine Konkretisierung der Ausgestaltung ist der nachfolgenden Planung überlassen.

Durch die Festsetzung der Gemeinschaftsanlage bedarf es einer Zuordnung der betroffenen Grundstücke. Die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen verpflichtet zur gemeinschaftlichen Herstellung und Unterhaltung der Anlage. Wegen dieser Verpflichtungswirkung ist neben der Fläche für die geplante Gemeinschaftsanlage auch der Kreis der betroffenen Grundstücke konkret zu bestimmen, die eine Herstellungs- und Unterhaltungsgemeinschaft bilden. Aus diesem Grund wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

„Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Platz für Abfallbehälter" ist den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.“

Um den Grundstückseigentümern keine erhöhte bauliche Nutzung zu ermöglichen und keinen Nachteil des westlichen Grundstückes im WA1 -hinsichtlich seiner GRZ- zu generieren ist es erforderlich, die erwünschte Gemeinschaftsanlage und dessen Versiegelungsfläche den Baugrundstücken zu zuordnen und eine verhältnismäßige Aufteilung zu schaffen:

„Flächenanteile der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Platz für Abfallbehälter" sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).“

#### 10.1.10 Festsetzung zur Nutzung von erneuerbarer Energien

Durch das Klimaschutz- und Energiekonzept der Stadt Luckenwalde sowie der allgemeinen Verantwortung für den Klimaschutz soll der Einsatz von erneuerbarer Energien Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Ziel ist es weiter, die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu sichern.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die "nutzbare" Dachfläche wird wie folgt definiert:

Dachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderer Dachnutzungen oder Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

Um den Bauherren einen gestalterischen Freiraum zu lassen, sind die gemäß textlicher Festsetzung 9.1 zu installierenden Photovoltaikmodule auch auf den Dächern der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Um Solarthermieanlagen nicht auszuschließen, wird noch folgendes festgesetzt: Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### 10.1.11 Anpflanzen von Sträuchern / Bindung von Bäumen

Der Bebauungsplan sieht im allgemeinen Wohngebiet am nördlichen und südlichen Geltungsbereich eine 3m breite und ca. 78 bzw. 106m lange Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor (A1 und A2). In diesen Bereichen sind je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 30 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60cm vorgesehen. Durch die Festsetzung wird eine klare Abgrenzung des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft in südlicher Richtung geschaffen.

Die Flächengrößen der Flächen A1 und A2

A1 = 318 m<sup>2</sup>

A2 = 232 m<sup>2</sup>

Diese Festsetzung dient, unter anderem, als Ausgleich des Verlustes der Gehölzstrukturen. Die Festsetzung dient aber auch dem Artenschutz, hier insbesondere für die vorkommenden landesweit häufigen und im Bestand ungefährdeten Brutvögel. Durch die Festsetzung wird der Empfehlung des Gutachtens der Brutvogelfauna nachgekommen.

Des Weiteren wird das Klimaschutz- und Energiekonzept der Stadt Luckenwalde beachtet. Demnach sollte zur Sicherstellung der nachhaltigen ökologischen Entwicklung im Zuge von Bauleitverfahren vermehrt Wert auf die Bepflanzungen innerhalb der Baugrundstücke gelegt werden. Dies ist mit der Anpflanzungsfestsetzung erfolgt. Für das Bepflanzen der Flächen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen (vgl. unter Hinweise).

Im nördlichen Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche befindet sich eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 2,5m und einem Kronenbereich von 15m. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird diese Eiche als Punktsignatur gem. PlanZV Punkt 13.2 (Erhalt von Bäumen) im Bebauungsplan gebunden.

#### 10.1.12 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Örtliche Bauvorschriften können unter anderem über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen erlassen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Dies trifft auch auf Dachformen und -neigungen zu.

Im Ort Frankenfelde sind überwiegend Sattel- und Walmdächer vorzufinden. Um den ortstypischen Charakter zu wahren, bedarf es eine Festsetzungsregel der Zulässigkeiten der Dachformen. Dabei wird aufgrund des Ortsbildes folgendes festgesetzt:

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich als Dachformen Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Dachformen dürfen bis zu einer Neigung von 20° bis 45° Grad ausgeführt werden.

Unter Beachtung des Klimaschutz- und Energiekonzeptes der Stadt Luckenwalde sollen in Ausnahmefällen Flachdächer zugelassen werden können, wenn diese für die Installation von Solar- oder Photovoltaikanlagen erforderlich sind. Dadurch werden weitere Voraussetzungen zur Erfüllung der Minimierung des Heizenergiebedarfs für die zukünftige Bebauung erzielt. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass die Ausführung des Daches als Sattel- oder Walmdach sich nachteilig auf die Deckung des Eigenbedarfs an elektrischer und Wärmeenergie auswirkt.

Flachdächer haben eine größere Solarnutzungsoption, da Solarmodule entsprechend aufgeständert und ausgerichtet werden können (höhere Flexibilität).

Des Weiteren können Flachdächer i.V.m. Retentionsdächer negative Auswirkungen auf das Mikroklima mindern aber auch zugleich das Wasser auf den Dächern zurückhalten. Eine gleichzeitige Nutzung von Retentions- bzw. Gründächern und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist möglich. Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu einer geringeren Aufheizung der Solarmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach, aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse, wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen. Hierbei bestehen keine Beeinträchtigungen der Funktion dieser Retentionsdächer, bei dem Wasserrückhalteboxen unter dem Substrat Regenwasser sich zusätzlich stauen. Ob Retentions- oder Gründächer umgesetzt werden soll nicht Gegenstand der Festsetzungen sein und ist dem Bauherrn überlassen.

Aus den eben genannten Gründen und unter Beachtung des Ortsbildes wird daher als Ausnahme folgendes festgesetzt:

„In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäude auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Ausführung des Daches als Sattel- oder Walmdach sich nachteilig auf die Deckung des Eigenbedarfs an elektrischer und Wärmeenergie auswirkt. Bei der Nachweisführung sind auch die Dachflächen der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu berücksichtigen.“

Von einer Festsetzung der Ausrichtung des Dachfirstes wird aus Gründen der genügenden Festsetzung der Solarmindestfläche (siehe Kapitel 10.1.10) abgesehen. Um einen bestmöglichen Ertrag der PV- und Solaranlagen zu gewährleisten ist die Ausrichtung der Gebäude dem Bauherrn überlassen. So kann eine Ost-West-Ausrichtung bei PV-Anlagen ertragreicher sein als eine Südausrichtung. Während

die PV-Anlage mit Südausrichtung mittags den höchsten Ertrag liefert, verteilt die PV-Anlage mit Ost-West-Ausrichtung die Stromproduktion gleichmäßiger über den Tag. Durch eine Nutzung beider Dachflächen wird der Strom vor- und nachmittags erzeugt (höherer Eigenverbrauch). Auch bei Flachdächern kann die Kraft der Sonne wirtschaftlich genutzt werden. Eine Festsetzung der Firstrichtung könnte demnach nachteilige Auswirkungen auf eine effektive Nutzung der solaren Strahlungsenergie bedeuten.

## 10.2 Flächenbilanz

Tab. 1 Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 50/2022

| Art der Fläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Größe (gerundet)                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>5.817 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                       |
| - <b>Teilbereich WA1 (nordwestlich)</b><br>GRZ 0,25 mögliche Versiegelung<br>+ 50 % Überschreitung<br>Gemeinschaftsanlage „Platz für Abfallbehälter“<br>- Anteilig der Versiegelung auf WA1<br>- Anteilig der Versiegelung auf WA2<br>- Anteilig der Versiegelung auf WA3<br>- Anteilig der Versiegelung auf WA4 | <b>1.395 m<sup>2</sup></b><br>348,75 m <sup>2</sup><br>174,3 m <sup>2</sup><br>50 m <sup>2</sup><br>11,65 m <sup>2</sup><br>11,85 m <sup>2</sup><br>12,65 m <sup>2</sup><br>13,85 m <sup>2</sup> |
| - <b>Teilbereich WA2 (nordöstlich)</b><br>GRZ 0,12 mögliche Versiegelung<br>+ 50 % Überschreitung                                                                                                                                                                                                                | <b>1.367 m<sup>2</sup></b><br>164 m <sup>2</sup><br>82 m <sup>2</sup>                                                                                                                            |
| - <b>Teilbereich WA3 (südwestlich)</b><br>GRZ 0,25 mögliche Versiegelung<br>+ 50 % Überschreitung                                                                                                                                                                                                                | <b>1.460 m<sup>2</sup></b><br>365 m <sup>2</sup><br>182,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |
| - <b>Teilbereich WA4 (südöstlich)</b><br>GRZ 0,22 mögliche Versiegelung<br>+ 50 % Überschreitung                                                                                                                                                                                                                 | <b>1.595 m<sup>2</sup></b><br>351 m <sup>2</sup><br>175,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |
| <b>Private Straßenverkehrsfläche</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>275 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                         |
| <b>Private Grünfläche „Gartennutzung“</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>1.388 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                       |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>7.480 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                       |

### III. Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

#### 11 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsgebietes. Dabei erfolgt durch den Bebauungsplan für das bestehende Wohnhaus (Dorfstraße 58) eine Bestandssicherung. Für die ungenutzten Flächen wird eine maßvolle Erweiterung für den Ort typische Bauweise (Einzelhausbebauung) sichergestellt.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Zusätzlich wurden die empfohlenen Maßnahmen des Klimaschutz- und Energiekonzeptes der Stadt Luckenwalde berücksichtigt.

#### 12 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser sowie Biotope infolge von Versiegelungen und Verlusten von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Zu-

sammenhang bebauten Ortsteil bzw. wird dem Innenbereich des Ortes Frankenfelde zugeordnet. Durch den Bebauungsplan kann hier durch die Innenentwicklung weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Eine Beeinträchtigung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild kann aufgrund der Festlegungen (z.B. Einzelhausbebauung, Anpflanzungen) des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden (**Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**).

Insgesamt wird durch den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 5.817 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch die Festlegungen der Grundflächenzahlen können auf den Baugrundstücken ca. 1.228,75 m<sup>2</sup> + 50 % Überschreitung (614,3 m<sup>2</sup>) im Siedlungsbereich nachverdichtet werden. Wobei an dieser Stelle anzumerken ist, dass das vorhandene Wohnhaus (Dorfstraße 58) von der eben genannten Nachverdichtung abzuziehen wäre. Ungeachtet dessen, kommt es innerhalb des Bebauungsplanes zu Neuversiegelungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Boden/Fläche/Biotop**e führt. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die geringen Festlegungen der Grundflächenzahlen von max. 0,25 ist davon auszugehen, dass der überwiegende Flächenanteil der Baugrundstücke als Haus- und Ziergarten genutzt werden.

Durch die Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildung (**Schutzgut Wasser**) potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch eine geordnete und vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken gemindert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, zumal auch keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt sind. Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem „Boden“ des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg innerhalb von vergleyten Böden mit teilweisem Retentionspotenzial und geht in Richtung Osten zu nicht retentionsrelevanten Böden über. Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden für Niederschlagswasser versickerungsfähig ist.

Wie oben bereits genannt, wird aufgrund der geringen Festlegungen der GRZ davon ausgegangen, dass der überwiegende Flächenanteil der Baugrundstücke als Haus- und Ziergarten genutzt werden. Demnach ist eine Beeinträchtigung des Kleinklimas (**Schutzgut Luft/Klima**) durch die Gärten nicht gegeben. Des Weiteren werden die Freiflächen zwischen Frankenfelde und Luckenwalde als wichtige Bereiche für die Frischluftversorgung durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die Überplanung erfolgt im Sinne der Innenentwicklung eine städtebauliche Ordnung. Des Weiteren findet die Überplanung zwischen bestehenden Gebäuden entlang der Dorfstraße statt, so dass in diesem Einzelfall von keiner erheblichen Betroffenheit der Frischluftversorgung auszugehen ist.

Durch die neuen Gartenbereiche im Zuge der Einzelhausbebauung und i.V.m. der Anpflanzungsfestsetzungen werden Lebensräume der im Bestand ungefährdeten Brutvögel erhalten und geschaffen. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher nicht abgeleitet werden. Den Empfehlungen des Gutachtens der Brutvogelfauna werden nachgekommen.

Zauneidechsen konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.

Andere Tiergruppen sind aufgrund von fehlenden Lebensraumstrukturen nicht beeinträchtigt. Es besteht somit kein Verdacht, dass wild lebende Tiere der besonders und/oder streng geschützten Arten vorkommen (**Schutzgut Tiere**).

### 13 Kulturelle Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist nicht gegeben (keine Belange betroffen).

### 14 Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungs- und Wohnfunktion (Rückzugsräume: Wohnen und Hausgärten), Rechnung getragen (**Schutzgut Mensch**). Durch die Nachverdichtungen der ungenutzten Flächen werden weitere Wohnräume für die Bevölkerung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geschaffen. Lärmimmissionen können für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden. Folglich sind keine Beeinträchtigungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

### 15 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

### 16 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Eine Beeinträchtigung auf die Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet kann über vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur erschlossen werden. Das Plangebiet selbst wird über eine Privatstraße erschlossen. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern, den Bauherren und der Stadt Luckenwalde sind in der konkreten Planungsebene zu führen.

## **IV. Verfahren**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2022 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Allerdings wurde für den Bebauungsplan Nr. 50/2022 eine frühzeitige Unterrichtung durchgeführt. Dazu wurde ein Informationsblatt über die Ziele und Zwecke der Planung sowie das Plankonzept und die bereits vorliegenden Gutachten (Brutvogelerfassung und Kartierung der Zauneidechsen) öffentlich ausgelegt. Die eben genannten Unterlagen lagen im Zeitraum vom 13. Juni 2022 bis 04. Juli 2022 bei der Stadtverwaltung Luckenwalde öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 02. Juni 2022 sowie in der Pelikan-Post vom 04. Juni 2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls, im vorliegenden Fall, regulär nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Behörden wurden durch das Stadtplanungsamt mit Anschreiben vom 18. Mai 2022 frühzeitig in das Planverfahren beteiligt, sie hatten bis zum 01. Juli 2022 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum \_\_\_\_\_ ihre Stellungnahmen an die Stadt Luckenwalde einreichen.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### **Veröffentlichung**

Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite \_\_\_\_\_ verkündet worden.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr.5]).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 , [Nr. 28]) .

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017):** Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 06.12.2022].

**Landesentwicklungsprogramm (2007)** der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

## VI. Anhang

### 17 Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerkbestriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen von baulichen Anlagen (FH) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5m ausnahmsweise zulässig.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 wird festgesetzt:
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
  - Die Länge der Gebäude auf den Baugrundstücken darf für Einzelhäuser 15 m nicht überschreiten.

#### 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 650 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

#### 5. Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine und ähnliches). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.2 Wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen von Stellplatzanlagen und Zufahrten werden nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

- 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - 7.1 Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zudem ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- 8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
  - 8.1 Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Platz für Abfallbehälter" ist den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.
  - 8.2 Flächenanteile der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Platz für Abfallbehälter" sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- 9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
  - 9.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
  - 9.2 Die zu installierenden Photovoltaikmodule sind auch auf den Dächern der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
  - 9.3 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - 10.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A1" (318 m<sup>2</sup>) und "A2" (232 m<sup>2</sup>) sind mit einer drei-reihigen Hecke wie folgt zu bepflanzen: Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 30 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Für das Bepflanzen der Flächen "A1" und "A2" werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.
- 11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)**
  - 11.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.

11.2 Die Dachformen müssen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° ausgeführt werden.

11.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäude auch ausnahmsweise Flachdächer zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Ausführung des Daches als Sattel- oder Walmdach sich nachteilig auf die Deckung des Eigenbedarfs an elektrischer und Wärmeenergie auswirkt. Bei der Nachweisführung sind auch die Dachflächen der Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu berücksichtigen.

## 18 Textliche Hinweise

### Stellplatzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 10.03.2006 anzuwenden.

Empfohlene Arten zum Anpflanzen:

Gehölzliste Nr. 1 Sträucher,

Pflanzqualität v. Str. 4 Tr. o.B. 60 - 100 cm

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Berberis vulgaris   | Gemeine Berberitze       |
| Crataegus laevigata | Zweigrieffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingrieffliger Weißdorn  |
| Malus sylvestris    | Wildapfel                |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Pyrus pyraster      | Wildbirne                |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn                |
| Rosa canina.        | Hundsrose                |
| Rosa corymbifera    | Heckenrose               |
| Rosa rubiginosa     | Weinrose                 |
| Salix caprea        | Sal-Weide                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball      |

## VII. Anlagen

- Brutvogelfauna Wohnen in Frankenfelde (2021), Seiten 5
- Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse (Dezember 2021), Seiten 8