Bebauungsplan Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“, Stadt Luckenwalde

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit

Stand: 17. August 2023

B =	Begründung ändern oder ergänzen
P =	Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T =	Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
SV =	Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag
H =	Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K =	Keine Abwägung erforderlich / Keine Änderung des Entwurfs erforderlich
N =	Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
V =	Vorschlag bereits im Plan / im Entwurf berücksichtigt
Z =	Zurückweisung einer Argumentation

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Postausgang der Information zum Planvorhaben:	24. März 2022
Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum:	19. April 2022
Verlängerung Frist für Kreisverwaltung TF:	25. April 2022

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Bekanntmachung im Amtsblatt:	25. März 2022
Bekanntmachung in der Pelikan-Post:	09. April 2022
Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum:	25. April 2022

I. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Auswertungsvorschlag:	Vermerk
Ö1	BürgerIn 1 frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 13.04.2022		
Ö1.1	im Amtsblatt Jahrgang 31/ Nr. 07 der Stadt Luckenwalde vom 25.03.2022 wurde bekannt gemacht, die Entwurfsunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ vom 01.-25.04.2022 zur Einsicht und Erörterung ausliegen. Ihr Schreiben dazu vom 29.03.2022 haben wir ebenfalls erhalten. Wir sind Eigentümer ... Insofern betroffen, möchten wir uns zu den Entwurfsunterlagen wie folgt äußern:	Einleitung / Sachdarstellung.	K
Ö1.2	Die Planung sieht vor, eine Bebauung innerhalb einer durch Baugrenzen festgesetzten Fläche anzubieten. Die Bebauung muss vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind jedoch auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind auch Betriebe des Beherbergungswesens, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die Bebauung muss aus dreigeschossigen Baukörpern bestehen. Diese Baukörper dürfen bis an die Baugrenze gebaut werden. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 können Gebäudeteile wie u.a. Balkone, Erker, Wintergärten, Treppen und Treppenhäuser bis 1,50 Meter vor die Baugrenzen hervortreten. Die geplante südwestliche Baugrenze ist in den Entwurfsunterlagen mit einem Abstand von 4,0 Meter zu unserer Grundstücksgrenze dargestellt. Durch die oben genannten Gebäudeteile, welche jeweils dazu geeignet sind, Teile der zulässigen Nutzungen aufzunehmen, kann die	Sachdarstellung. Die textl. Festsetzung Nr. 2.1 und die Abmessung der Baugrenze wurden geändert. Nunmehr beträgt der Abstand der Baugrenze zur südwestlichen Geltungsbereichs- bzw. Grundstücksgrenze 5,0 Meter. Das Hervortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge und Balkone ist weiterhin bis 1,5 Meter möglich, jedoch ergibt sich im Zusammenhang mit der Änderung der Baugrenze nun ein max. zulässiger Abstand von 3,5 Meter dieser Gebäudeteile zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Für Terrassen wird die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze von 3 auf 2 Meter reduziert. Daraus ergibt sich ein max. zulässiger Abstand von 3,0 Meter zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze.	K T B

	<p>Bebauung teilweise sogar bis 2,5 Meter an unsere Grundstücksgrenze heranrücken. Terrassen – primär als Bestandteil der Wohnnutzung gedacht – dürfen bis 1,0 Meter an unsere Grundstücksgrenze heranrücken. Weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszwecken des Gebietes dienen, dürfen mitunter auch noch näher oder direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.</p>		
Ö1.3	<p>Demnach entstünde im fraglichen Blockinnenbereich eine offene Bauweise, durch die die bisherige Konstellation der mit Brandwänden an den Grundstücksgrenzen errichteten 1- 3-geschossigen Gebäude aufgegeben wäre. Die Abschirmungsfunktion dieser geschlossenen Bauweise würde entfallen. Der geplanten Neubebauung sehen wir uns insofern nahezu schutzlos ausgesetzt. Dreigeschossige Baukörper mit den gemäß § 4 BauNVO (bis auf Abs. 3 Nr. 3-5) zulässigen Nutzungen würden äußerst nah an unser Grundstück heranrücken. Deren südwestliche Fassade wäre direkt auf unser Grundstück ausgerichtet. Die räumliche Abgrenzung und soziale Eigenständigkeit unseres Gartenhofes wäre genommen. Durch die Auswirkungen, die vor allem in der Natur der denkbaren Nutzungsszenarien liegen, sehen wir uns beeinträchtigt.</p>	<p>In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der vorgenannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.</p> <p>In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Der Bebauungsplan sieht eine abweichende Bauweise vor, die Gebäudelängen von bis zu maximal 25 m Länge zulässt.</p> <p>Der Einwender befürchtet die bisherige Grenzbebauung des Plangebiets würde aufgegeben werden und die von ihm gewohnte Abschirmung zu seinem Grundstück wäre nicht mehr gegeben. Dies ist nicht der Fall, da der Vorhabenträger vorsieht die Mauer der ehemaligen Brauerei an der südwestlichen tlw. zu erhalten. Eine Abschirmung ist damit weiterhin gegeben, nur in einem anderen als für den Einwender gewohnten Ausmaß. Die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 4 m zur südwestlichen Plangebietsgrenze steht nicht im Widerspruch mit den rechtlichen Vorgaben der Brandenburgischen Bauordnung, die einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenzen von mindestens 3 Metern vorsieht. Nachbarschaftliche Belange sind dennoch zu betrachten. Diese werden hier jedoch als berücksichtigt angesehen, da auch die Anzahl der Geschosse von 3 der Umgebungsbebauung entspricht und sich damit an diesem Standort einfügt. Dagegengehalten werden kann weiter, dass die einzelnen Grundstücke an der Grabenstraße von einander auch nicht durch 3,50 m (Forderung des Einwenders unter Ö1.6) hohe Sichtschutzanlagen voneinander abgeschirmt sind.</p>	Z
Ö1.4	<p>Der Planentwurf sieht vor, dass grenzständige Mauern an der südwestlichen Seite des Planungsgebietes bis in eine Höhe von 2,90 Meter errichtet werden dürfen. Dies kommt unserem</p>	<p>Im neuen Entwurf des Bebauungsplanes wurde die textl. Festsetzung Nr. 6.1 nun 8.1, 8.2 und 8.3 dahingehend geändert, dass nun auch der Erhalt und ggf. die Neuerrichtung der grenzständigen Mauer in entsprechender Höhe festgesetzt sind.</p>	T B SV

	<p>Gedanken in gewisser Weise, jedoch unseres Erachtens noch nicht ausreichend entgegen. Eine wirksame Abschirmung und – tatsächlich im besten Sinne des Wortes - funktionierende Einfriedung wäre gegeben, wenn die Errichtung einer solchen Mauer nicht fakultativ, sondern obligatorisch wäre. Zaunanlagen mit oder ohne Sichtschutzelemente, die nach Stand des Planentwurfes ebenfalls zulässig wären, würden den funktionalen Anforderungen dieser besonderen Situation nämlich nicht gerecht werden.</p>	<p>Zusätzlich wird dies auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Luckenwalde und dem Vorhabenträger geregelt. Voraussetzung dafür ist, dass dies bauordnungsrechtlich möglich ist und/oder den ggf. erforderlichen Baulasteneintragungen durch die Nachbarn stattgegeben werden.</p>	
<p>Ö1.5</p>	<p>Alternativ könnte auf die mit der hohen Nutzungsdichte bei geringen Sozialabständen begründete Problematik beispielsweise durch einen größeren Abstand der Baukörper und gleichzeitiger Festsetzung von nicht überbaubaren, mit Bepflanzungen anzulegenden Freiflächen eingegangen werden. Dies ist vom Plangeber derzeit jedoch nicht vorgesehen. Insofern ist eine Mauer mit betonter Höhe die einzige verbleibende Lösung, die demnach mindestens verpflichtend in die Planung eingehen sollte. Darüber hinaus könnte erwogen werden, auch hinsichtlich der Höhe der Mauer nachzubessern. Diese sollte günstigstenfalls mindestens 3,50 Meter betragen, was der typischen Geschosshöhe eines Gebäudesockels entspräche und insofern auch der für den Carportbereich angedachten Höhe näherkäme.</p>	<p>Wie unter Ö1.2 dargestellt, werden der Abstand der Baugrenze zur Plangebietsgrenze und die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenze angepasst.</p> <p>An der südwestlichen Plangebietsgrenze sind keine Carports geplant und auch nicht zulässig. Carports sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, weshalb die Argumentation zur Höhe eines Sichtschutzes in Höhe der geplanten Carporthöhe unberechtigt ist.</p> <p>Der Forderung des Einwenders zur Erhöhung der zulässigen Höhe der Mauer von 2,9 auf 3,5 Meter kann nicht entsprochen werden. Hierzu fehlt es an einem städtebaulichen oder sonstigen Erfordernis. Eine Erhöhung der Abschirmfunktion wird ebenfalls nicht gesehen. Sowohl bei einer Höhe von 2,9 als auch bei einer Höhe von 3,5 Meter sind Einblicke aus dem EG nicht möglich, bzw. aus dem 1. OG möglich. Die Erhöhung würde hieran nichts ändern.</p> <p>Die Überbaubarkeit mit baulichen Anlagen ist ausreichend im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Baufeldes und Festsetzung von Flächen für Carports/Garagen geregelt. Die Lage der verkehrlichen Erschließung ergibt sich aus der Lage der Bestandszufahrt und des festgesetzten Geh- und Fahrrechts. Die Festsetzung gesonderter Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, wird daher als nicht erforderlich erachtet. Zudem wird durch die Errichtung der Hauptanlagen, Garagen/Carports und der Erschließungsflächen die festgesetzte Grundflächenzahl sehr wahrscheinlich ausgeschöpft, so dass angenommen werden kann, dass in den Bereichen außerhalb der vorgenannten Bereiche keine weiteren baulichen Anlagen, die ohnehin dann nur ausnahmsweise oder untergeordnet, also somit als nicht störend zu betrachten sind, umgesetzt werden könnten.</p>	<p>V Z</p>

		<p>Der Bebauungsplan sieht zudem, wie der Einwender es erwähnt, Pflanzfestsetzungen vor, die unter anderem zum Teil in den Flächen zwischen Hauptanlage und südwestliche Grundstücksgrenze untergebracht werden könnten. Weiter sieht der B-Plan vor, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbauten Flächen mindestens mit einer Rasensaat zu begründen sind. Die Umsetzung von Terrassen in den Erdgeschossbereichen ist anzunehmen, da damit die Wohn- und Lebensqualität gesteigert wird. Um diese Außenbereiche herum, also auch in Richtung des in Rede stehenden Grundstücks des Einwenders, ist anzunehmen, dass Grünanlagen mit entsprechend ansprechender Bepflanzung umgesetzt werden.</p>	
<p>Ö1.6</p>	<p>Der Festsetzung zu einer für den Errichter der Wohnanlage verpflichtenden Vorhaltung dieser Einfriedung könnte nicht entgegeng gehalten werden, dass der entsprechende Aufwand wirtschaftlich nicht darstellbar wäre. Die Mauer besteht nämlich bereits mit den ehemaligen Außenwänden der Brauereigebäude, bzw. ist das Material vor Ort bereits vorhanden. An eine solche (Nach-)Nutzung der bestehenden baulichen Merkmale des Gebietes wäre auch ein weiteres und nicht minder wichtiges Motiv für die städtebauliche Planung geknüpft: Das vorliegende Stadtquartier, für das inzwischen auch das Sanierungsgebiet „Karree“ festgesetzt wurde, ist geprägt von der Mischung und Durchdringung von historischen Bauten für die Produktion, Gebäuden für weitere gewerbliche Nutzungen, sowie Wohnanlagen verschiedener Epochen und Qualitätsstufen. Die jeweiligen Freiflächen sind typischerweise baulich umgrenzt. Insgesamt sind Ziegelmauern der städtebauliche und gestalterische „rote Faden“ in diesem Gebiet, der somit Teil der geschichtlichen und kulturellen Identität der Stadtgesellschaft geworden ist. Im Plangebiet bestünde die Gelegenheit, dieses bauliche Merkmal mit den aus den Planzielen abzuleitenden funktionalen Erfordernissen derart zu verbinden, dass ein klares und ansprechendes Element entstünde, welches von der Historie des Gebietes auf seine Weise erzählt.</p>	<p>Der Forderung des Einwenders wird durch die Änderung der textl. Festsetzung Nr. 6.1 nun 6.2 (oder 7.2) entsprochen. Das städtebauliche Erfordernis wird hier seitens der Stadt Luckenwalde ebenfalls gesehen. Grenzständige Mauern entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind in entsprechender Höhe zu erhalten oder bei Abgang neu zu errichten. Zusätzlich wird dies auch in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Luckenwalde und dem Vorhabenträger geregelt.</p>	<p>T B SV</p>

Ö1.7	In jeder genannten Hinsicht erkennen wir das Erfordernis für die Festsetzung der für den Vorhabenträger verpflichtenden Errichtung einer Einfriedung in Form einer signifikant hohen Mauer. Dies sollte mindestens an der Südseite des Plangebietes, sowie entlang aller geplanten Stellplatzanlagen gelten. Wir bitten darum, dies in der Planung und Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.	siehe Ö1.4 und Ö1.5	
-------------	--	---------------------	--

II. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen und förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Auswertungsvorschlag:	Vermerk
1	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen</i>		
2	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen</i>		
3	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen</i>		
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 01.04.2022		
4.1	Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, 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:	Keine Bodendenkmale bekannt. Diese Aussage wird in die Begründung aufgenommen.	K B
4.2	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	Es wird in der Begründung zum Entwurf auf die Anzeige-, Melde- und Übergabepflicht bei dem Fund von Bodendenkmalen durch Erdarbeiten hingewiesen.	K B

	<p>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).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>3. Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p>		
4.3	Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege eingegangen (siehe Lfd. Nr. 5).	K
5	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen</i></p>		
6	<p>Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (Abteilung Arbeitsschutz, Regionalbereich Süd) frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.04.2022</p>		
6.1	Unsererseits bestehen keine Bedenken, da unser Belange nicht berührt werden.	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Die Belange des LAVG werden nicht berührt.	K
7	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 13.04.2022</p>		
7.1	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.	Einleitung.	K

7.2	Gegen die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit drei Wohngebäuden geschaffen werden sollen, bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände. Durch den BPL werden Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV nicht berührt.	Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Die Belange des LBV werden nicht berührt.	K
7.3	Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.	Es liegen keine Informationen zu künftigen Planungen vor.	K
7.4	Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Sachverhaltsdarstellung.	K

8	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen</i>		
---	---	--	--

9	Landesamt für Umwelt		
9.1	Landesamt für Umwelt frühzeitige Beteiligung durch Planungsbüro: Stellungnahme vom 23.09.2021		
9.1.1	Weitergehende Hinweise Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. <u>Sachstand</u> Gegenstand der Vorabstimmung ist der Bebauungsplan „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ der Stadt Luckenwalde. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a	Sachdarstellung	K

	<p>vorgegebenen Format vorliegen, kann die RLS19 trotz des statischen Verweises auf die alte RLS90 in der derzeit geltenden DIN 18005 als Erkenntnisquelle herangezogen werden.</p> <p>- Der Gutachter orientiert sich nach eigener Aussage beim Betrieb der Lkw-Kühlung während des Anliefervorgangs an vergleichbaren Projekten und berücksichtigt die Lkw-Kühlung deshalb nicht. Da eine Lkw-Kühlung mit erheblichen Lärm verbunden ist, ist diese Annahme des Gutachters vor Ort zu überprüfen.</p>	<p>Auf Basis vergleichbarer Projekte wird davon ausgegangen, dass die Lkw-Kühlung während der Anlieferung ausgeschaltet wird. Daher wird in der Untersuchung die Lkw-Kühlung während der Anlieferung nicht berücksichtigt. Diese Annahme kann im Zuge des Bauantragsverfahrens vor Ort überprüft werden. Ein entsprechender Hinweis zu dieser Thematik wird in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p>	<p>H</p>
<p>9.1.3</p>	<p>Stellungnahme zum B-Plan:</p> <p>- Die Nähe zum Lebensmittelmarkt ALDI führt laut Schallschutzgutachten am geplanten Haus 1 (östl. Gebäude) zu einer Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005-1 bzw. des Immissionsrichtwertes TA Lärm für die Tagzeit. Um den Konflikt zu bewältigen, werden in den textlichen Festsetzungen für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ABC offenbare Fenster und Lüftungsöffnungen für schutzbedürftige Räume untersagt.</p> <p>- Die Festsetzung nicht öffentlicher Fenster als Schallschutzmaßnahme vor Gewerbelärm ist für eine heranrückende Wohnbebauung im Ausnahmefall allgemein anerkannt, weil damit kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht. (vgl. [1])</p> <p>- Es ist allerdings darauf zu achten, dass eine ausreichende Durchlüftung dieser schutzbedürftigen Räume sichergestellt werden kann, z. B. durch eine Lüftungsanlage oder Querlüftung.</p> <p>- Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an Haus 3 (westl. Gebäude) eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes nach DIN 18005-1 von 1 dB(A) (0,2 dB(A)) am Tag durch den Straßenverkehr vorliegen wird. Dieser Konflikt ist nach [2] bereits im Rahmen der</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.</p> <p>Das Gutachten in der Fassung vom 10.03.2022 macht deutlich, dass es zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kommt (siehe Seite 20 und 21).</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>H</p> <p>Z</p>

	Bebauungsplanung in die Abwägung einzustellen.		
9.1.4	<p>Begründung und Textliche Festsetzung (TF) Eine Grundrissorientierung, wie auf S. 21 benannt, ist zur Lösung eines Gewerbelärmkonfliktes nicht geeignet, da eine Lösung des Immissionskonfliktes für Gewerbelärm vor dem geöffneten Fenster erfolgen muss (vgl. Anhang 1.3 TA Lärm). Zum Schutz der Wohnnutzung wird die TF Nr. 4.1 erarbeitet. Dabei wird als Schallschutzmaßnahme auf den Wegfall von Immissionsorten abgestellt. Im Zusammenhang mit der integrierten Öffnungsklausel wird der gewählten Maßnahme grundsätzlich zugestimmt. Der Begriff „Lärmpegel“ ist in „Beurteilungspegel Tag bzw. Nacht“ zu ändern. Weiterhin sind nur „öffenbare“ Fenster nicht zulässig. Fenster mit reiner Belichtungs- und ohne Lüftungsfunktion sind zulässig. Alternativ ist auch folgende Formulierung möglich, die nicht auf einen expliziten Beurteilungspegel abstellt: (4) Zum Schutz vor Gewerbelärm gelten innerhalb der Teilfläche ABC die folgenden Bestimmungen: a) Fenster von schutzbedürftigen Räumen die entlang der Punkte ABC ausgerichtet sind, sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (b) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm entlang der Punkte ABC eingehalten werden.“ Der Begriff der „schutzbedürftigen Räume“ ist gem. DIN 4109 Nr. 3.16 definiert.</p>	Die textliche Festsetzung wurde bereits im Gutachten von Oktober 2021 getroffen.	V
9.1.5	<p>3. Fazit Die vorliegende Planung wird als realisierbar eingeschätzt. Die Unterlagen sind entsprechend den Hinweisen des LfU zu überarbeiten. Redaktioneller Hinweis:</p>	Es wird zur Kenntnis genommen.	K B

	<p>- Auf S. 18 Abs. 3 wird auf die Stadt „Nauen“ verwiesen. - Die DIN 18005 weist Orientierungswerte aus. Auf S. 22 wird auf Richtwerte abgestellt.</p> <p>Quellen [1] B24.1 Seite 12 von 16 (S. 330) Arbeitshilfe Bebauungsplan vom Januar 2020 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg [2] B24.1 Seite 4 von 16 (S. 322 Abs. 4) der Arbeitshilfe Bebauungsplan vom Januar 2020 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg</p>		
9.2	Landesamt für Umwelt frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 12.05.2022		
9.2.1	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.	Einleitung.	K
9.2.2	Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Für die Belange zum Naturschutz ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zuständig.	Keine Betroffenheit des Fachbereiches Wasserwirtschaft.	K
	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 – Immissionsschutz		
9.2.3	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>1. Sachstand Antragsgegenstand der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ der Stadt Luckenwalde. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch</p>	Einleitung / Sachverhaltsdarstellung.	K

	<p>(BauGB) aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Nachnutzung einer ehemaligen Brauerei zu Wohnzwecken. Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) festgesetzt.</p> <p>Nördlich des B-Plangebiets verläuft die Landesstraße L73 (Beelitzer Straße). Im Süden wird das Plangebiet durch die Grabenstraße begrenzt. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein bestehender Aldi-Markt (nicht genehmigungsbedürftige Anlage). Die Umgebung ist überwiegend durch gemischte Nutzung geprägt. Das Grundstück wird über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt an der Beelitzer Straße erschlossen.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 23.09.2021 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Vorprüfung eine Stellungnahme zur Begründung und dem Schallgutachten abgegeben.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktslagen ausgeschlossen werden.</p>		
<p>9.2.4</p>	<p>2. Stellungnahme <u>Gutachten</u> Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde von der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH die Verkehrsuntersuchung vom 12.10.2021 und das Schallschutzgutachten vom 10.3.2022 erstellt. Die Gutachten wurden hausintern durch das LfU (Referat T15) geprüft.</p>	<p>Einleitung / Sachverhaltsdarstellung.</p>	<p>K</p>
<p>9.2.5</p>	<p><u>Verkehrsuntersuchung</u> Die o. g. Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 49/2021 wurde im Sinne des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes betrachtet und die Eingangsdaten auf Nachvollziehbarkeit überprüft. Die</p>	<p>Keine Einwände gegen die Verkehrsuntersuchung.</p>	<p>K</p>

	<p>Ermittlung des, durch das Bauvorhaben neu entstehenden, Verkehrsaufkommens sowie die damit einhergehende Berechnung der zukünftig anfallenden Verkehrsmenge ist nachvollziehbar. Die Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der geplanten Zu- und Ausfahrt ist ebenso schlüssig. Es werden demzufolge keine Einwände zur besagten Verkehrsuntersuchung erhoben.</p>		
<p>9.2.6</p>	<p><u>Schallschutzgutachten</u> Unter der Voraussetzung, dass, wie im Gutachten angenommen, weder eine Nachtanlieferung zum ALDI-Markt (vgl. 3.1.3 S. 10) noch der Betrieb der LKW-Kühlung während des Liefervorganges (vgl. 3.1.3 S. 12) stattfinden und dies auch rechtlich (z. B. im Genehmigungsbescheid ALDI-Markt) gesichert ist, dann ist das Gutachten vollständig und nachvollziehbar. Laut Gutachten können die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Verkehrslärm an der Baugrenze des B-Plans eingehalten werden.</p>	<p>Keine Einwände gegen das Schallgutachten. Nach Rücksprache mit der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG erfolgt die Anlieferung mit ausgeschalteter LKW-Kühlung. Im Gutachten werden die Annahmen lediglich konkretisiert. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Nachtanlieferung wird in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt: <i>Gemäß der Betriebsbeschreibung zum Bauantrag „Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Luckenwalde und Einbau einer Backstation“, der per Baugenehmigung vom 12.03.2014 beschieden wurde, erfolgt die Anlieferungen zwischen 06:00 und 22:00 Uhr. Die Häufigkeit der Anlieferungen des Aldi-Markts werden erfahrungsgemäß mit insgesamt fünf Lkw-Anlieferungen angesetzt. Eine Anlieferung wird im Tageszeitbereich mit erhöhter Empfindlichkeit und vier Anlieferungen zwischen 07:00 und 20:00 Uhr (Tageszeitbereich ohne erhöhte Empfindlichkeit) angesetzt. Anlieferungen im Nachtzeitbereich werden demnach nicht berücksichtigt. Die zu erwartenden Emissionen der Anlieferungen werden mit Hilfe der Hessischen Lkw-Geräuschstudie [7] des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie vom 2005 und vom 1995 [8] berechnet.</i></p> <p>[7] Geräuschstudie Lkw (2005): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie. Lärmschutz in Hessen, Heft 3. 2005. [8] Geräuschstudie Lkw (1995): Technischer Bericht zur Untersuchung der der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen. Hessisches Landesamt für Umwelt, Heft 192. 1995</p>	<p>B K</p>
<p>9.2.7</p>	<p><u>Textliche Festsetzung Nr. 4</u> Die Nähe zum Lebensmittelmarkt ALDI führt laut Schallschutzgutachten am geplanten Haus 1 (östl. Gebäude) zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes TA Lärm für die Tagzeit.</p>	<p>Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird bestätigt.</p>	<p>K</p>

	<p>Um den Konflikt zu bewältigen, werden in den textlichen Festsetzungen, für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ABCA, offenbare Fenster für schutzwürdige Räume ausgeschlossen.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Durchlüftung dieser schutzbedürftigen Räume sichergestellt wird.</p> <p>Die schallschutztechnischen Festsetzungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht auf Grundlage der vorgelegten Gutachten ausreichend.</p>	<p>Der Hinweis, dass eine ausreichende Durchlüftung der schutzbedürftigen Räume sichergestellt werden muss, wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.</p>	H
9.2.8	<p>3. Fazit</p> <p>Den Ausführungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird grundsätzlich gefolgt. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand (Einzelhandel) sind erhebliche Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht zu erwarten. Die Emissionen des benachbarten Gewerbes (Aldi) können mittels textlicher Festsetzung (Nr. 4) gemindert werden.</p>	<p>Der vorliegenden Planung wird bei konsequenter Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zugestimmt.</p>	K
9.2.9	<p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Stellungnahme ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen verliert, wird zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.</p>	K H
10	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		
	frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 11.04.2022		
10.1	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:</p>	<p>Es bestehen keine Einwände gegen die Planung und es sind auch keine eigenen Planungen oder Maßnahmen beabsichtigt.</p>	K

	<p>B Stellungnahme</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine. <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine. 		
<p>10.2</p>	<p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Bodengeologie:</p> <p>Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2013) befinden sich südlich des Vorhabengebietes Niedermoore mit unterschiedlicher Mächtigkeit (siehe http://www.geo.brandenburg.de/boden).</p> <p>Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Es ist keine Planänderung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>10.3</p>	<p>Geologie:</p> <p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoiDG).</p>	<p>Der Hinweis, dass Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht, wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>K</p>

11	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 07.04.2022		
11.1	<p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.</p> <p>A. Allgemeine Angaben: Stadt / Gemeinde / Amt: Luckenwalde Bebauungsplan: Bebauungsplanverfahren Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12., der Stadt Luckenwalde Fristablauf für die Stellungnahme am: 19.04.2022</p>	Einleitung und Wiedergabe des Formblattes.	K
11.2	B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange: Keine Einwände	Es bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben.	K
12	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Abteilung GL 5 frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 13.04.2022		
12.1	<p>zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages - Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. - Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p>	Das Planvorhaben ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dies wird in die Begründung aufgenommen.	K B

	<ul style="list-style-type: none"> - 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/ 		
<p>12.2</p>	<p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bindungswirkung an die Ziele der Raumordnung wird mit dem Planverfahren gefolgt.</p>	<p>K</p>
<p>12.3</p>	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. - Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: ... - Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: ... 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet.</p>	<p>K</p>

13	Landesbetrieb Straßenwesen Region Süd Dienststätte Wünsdorf frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 19.04.2022		
13.1	<p>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan (B-Plan) nimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf wie folgt Stellung:</p> <p>Der o. g. B-Plan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in zentraler Lage der Stadt Luckenwalde schaffen. Betroffen sind die Flurstücke 240/2 und 419 der Flur 5 in der Gemarkung Luckenwalde. Erschlossen werden die Flurstücke über eine bestehende Ein- und Ausfahrt an der Beelitzer Straße, L 73, Abs. 065, km ca. 0,44.</p> <p>Entsprechend der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan wird nach Projektumsetzung von einem zusätzlichen Quell- und Zielverkehr von 88 Kfz-Fahrten am Tag ausgegangen.</p>	Einleitung / Sachverhaltsdarstellung.	K
	Der LS stimmt dem B-Plan unter Beachtung folgender Auflagen grundsätzlich zu:	Der vorliegenden Planung wird unter Beachtung von Auflagen zugestimmt.	K
	<p>1. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, fordert der LS die Umsetzung der in der Verkehrsuntersuchung beschriebenen Maßnahmen, die die Verkehrssicherheit und insbesondere die Anfahr- und Haltesichtweiten verbessern sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Installation eines Verkehrsspiegels erachtet der LS als notwendig. Hier ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenverkehrsamt zu treffen. - Der Abriss der bestehenden Mauer und die Verbreiterung der Grundstücksein-/ausfahrt auf 6,00 m wird durch den LS aus Verkehrssicherheitsgründen ebenfalls als notwendig erachtet. <p>2. Der LS ist an Planungen, die die Grundstückszufahrt betreffen, weiterhin zu beteiligen.</p>	Diese Auflagen betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen zu beachten sein. Die Stellungnahme wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben.	H

14	Landesbetrieb Forst Brandenburg – Oberförster Baruth frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 06.04.2022		
14.1	Hiermit setze ich Sie davon in Kenntnis, dass keine forstrechtlichen Belange betroffen sind.	Es werden keine forstrechtlichen Belange berührt. Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	K B
15	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 13.04.2022		
15.1	<p>1. Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (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.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Die Angaben werden in die Begründung aufgenommen.	K B
15.2	<p>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.</p> <p>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 Ver-</p>	Der Hinweis, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen hat, welcher die Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung beinhaltet, wird in die Begründung aufgenommen.	K B

	bindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 eröffnet. 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.		
15.3	Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.	Die Hinweise zum in Kraft getretenen Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ werden in die Begründung aufgenommen.	K B
15.4	2. Regionalplanerische Belange Das Plangebiet befindet sich nach dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung (Grundsatz 1.1). In den Vorbehaltsgebieten Siedlung soll der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zukommen. Es besteht Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung.	In der Begründung zum Entwurf wird dargelegt, dass der Bebauungsplan mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist. Dem Vorhaben stehen keine Belange der Regionalplanung entgegen.	B K
16	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 06.04.2022		
16.1	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49/2020 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ der Stadt Luckenwalde (Stand: März 2022) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Der Standort befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Vorhaben berührt. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der äußeren Hindernisbegrenzungsflächen	Die Belange werden berührt, aber nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	K

	<p>des Hubschraubersonderlandeplatzes (HSLP) Luckenwalde.</p> <p>3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen.</p> <p>4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49/2020“ Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ der Stadt Luckenwalde (Stand: März 2022).</p>		
<p>16.2</p>	<p>Begründung:</p> <p>Das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich des Flugplatzbezugspunktes (FBP) des HSLP Luckenwalde.</p> <p>Für den HSLP Luckenwalde wurde kein Bauschutzbereich im Sinne der §§12, 17 LuftVG festgesetzt.</p> <p>Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen an Hubschrauberlandeplätzen gelten die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Genehmigung der Anlage und des Betriebes von Hubschrauberflugplätzen vom 19. Dezember 2005 (NfL I 36/06).</p> <p>Danach sollten keine Bauwerke oder sonstigen Erhebungen in die äußere Hindernisbegrenzungsfläche hineinragen, die nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebs gefährden können. Die äußere Hindernisbegrenzungsfläche besteht aus der Horizontalfläche und der oberen Übergangsfläche. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem (Flugplatzbezugspunkt) FBP mit einem Radius von 2,0 km. Die obere Übergangsfläche schließt mit der Neigung 1:20 an die Horizontalfläche an und steigt bis auf eine Höhe von 100 m, bezogen auf den FBP.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt somit innerhalb der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche des HSLP Luckenwalde.</p> <p>Durch die geplante Festsetzung (allgemeines Wohngebiet mit max. 3 Vollgeschossen) ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG).</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf.</p>	<p>K</p>

	Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49/2020“ Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ der Stadt Luckenwalde (Stand: März 2022).		
16.3	<p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollte der im Kartenmaterial dargestellte Geltungsbereich oder der Inhalt des Bebauungsplans geändert werden, ist die LuBB erneut zu beteiligen. 2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen. 3. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn zu beteiligen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Hinweis, dass bei geändertem Kartenmaterial eine erneute Stellungnahme einzuholen ist, wird berücksichtigt. 2. Der Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten und hat keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren. 3. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (siehe Ldf. Nr. 20) wurde beteiligt. 	<p>K</p> <p>H</p> <p>V</p>
16.4	Ich bitte um Übergabe eines Abwägungsprotokolls an meine Behörde.	Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.	H

17	Landkreis Teltow-Fläming – Kreisverwaltung		
17.1	Landkreis Teltow-Fläming – Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung		
	frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 25.04.2022		
17.1.1	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Begründung</p> <p>Die Erfordernisse der Raumordnung im Zusammenhang mit der o. g. Planung sind bezogen auf die Landesplanung in der Begründung umfassend dargestellt.</p> <p>Zur Regionalplanung wird lediglich ergänzend auf den im</p>	<p>Es erfolgte eine umfassende Darstellung der Erfordernisse der Raumordnung. Lediglich wird ergänzend auf den in Aufstellung befindlichen Entwurf des Regionalplans hingewiesen. Dem Hinweis wird gefolgt und dazu Ergänzungen in der Begründung gemacht.</p>	<p>B</p> <p>K</p>

<p>Beteiligungsverfahren befindlichen Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 verwiesen. Im Regionalplan vorgesehen ist danach u. a. die Grundsatz-Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Siedlung (G 1.1). Damit sollen potenzielle Siedlungsflächen aufgezeigt werden, die sich aufgrund der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und der Nähe zu Verknüpfungspunkten im öffentlichen Nahverkehr in besonderer Weise für den Wohnungsbau eignen. Nach den Entwurfsunterlagen liegt das Plangebiet des o. g. Vorhabens augenscheinlich innerhalb der Darstellung G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung.</p>		
<p>Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen läuft noch bis zum 10. Mai 2022.</p>	<p>Sachdarstellung.</p>	<p>K</p>
<p>Entgegen den Darlegungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots des Bauleitplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) auf der S. 17 ist zu beachten, dass in einer gemischten Baufläche die Wohnnutzung nicht die alleinige Hauptnutzungsart ist. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO² „dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“.</p> <p>Der Gebietscharakter ist also durch die Mischung oder Durchmischung der Nutzungen von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt. Hierbei handelt es sich um ein besonderes Merkmal des Mischgebiets mit dem gleichrangigen Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Keine dieser beiden Nutzungsarten soll ein deutliches Übergewicht über die andere haben. Für die quantitative Mischung kommt es darauf an, in welchem Verhältnis die dem Wohnen und die gewerblichen Zwecken dienenden Anlagen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang zueinanderstehen</p> <p>Der Kommentar zur BauNVO stellt allerdings klar, dass „eine bestehende formale Zuordnung bestimmter Baugebiete zu bestimmten Bauflächen ... zwecks größerer Flexibilität entfallen</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird nicht berichtigt, da die Voraussetzungen für eine Berichtigung nicht vorliegen.</p> <p>Im Gesetz heißt es „... ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ...“. Es geht im Gesetz darum, dass Bebauungspläne aufgestellt werden können, die sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen. Dem Entwicklungsgebot wird jedoch entsprochen. Die Planung steht der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen. Dies wird in der Begründung hinreichend dargestellt und von dem Landkreis bestätigt.</p>	<p>Z</p>

ist³. Es „besteht keine rechtlich bedeutsame Zuordnung der Kurzbezeichnung von Baugebieten zu Bauflächen dergestalt, dass – sofern nicht andere Gründe dagegen hinzutreten, - allein schon wegen der Nichtübereinstimmung der Kennbuchstaben ein Baugebiet rechtswidrig wäre⁴. „Insofern sind im Grenzbereich zwischen einer Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche gewisse begründete städtebauliche Abweichungen möglich⁵.

Insofern spricht nach derzeitigem Kenntnisstand nichts dagegen, das Vorhaben, wie in der Begründung auch dargelegt, als **mit der FNP-Darstellung vereinbar** zu erklären.

Mit der Aufstellung dieses Verfahrens nach § 13 a BauGB regelt jedoch der Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass **„der FNP, dessen entgegenstehende Darstellung mit Inkrafttreten des BP obsolet wird, im Wege der Berichtigung anzupassen ist“⁶.**

Hierbei handelt es sich um einen rein redaktionellen Vorgang, der unverzüglich vorgenommen werden soll. Der § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt keine konkreten zeitlichen Vorgaben darüber, wann die Berichtigung vorzunehmen ist. Im Übrigen bedarf der FNP auch keiner Genehmigung wie bei einer Änderung.

Die Kommentierung⁷ weist folgende Richtung für die Anpassung: „Sieht der FNP „nur“ Bauflächen und keine Baugebiete vor, dann ist als Berichtigung ggf. ein Baugebiet vorzusehen oder aber die Baufläche entsprechend einer durch den BP vorgesehenen anderen allgemeinen Art ihrer Nutzung zu berichtigen.“

In Anlehnung an die am 09.03.1993 (ABl./93, [Nr. 31], S. 590) veröffentlichten Datenübersichten⁸ wird um die Zusendung der entsprechenden Berichtigung gebeten.

² 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung

³ Fickert/Fieseler in Kommentar Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 1, Rn. 27 (13. Auflage)

⁴ Fickert/Fieseler in Kommentar Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 1, Rn. 28 (13. Auflage)

⁵ Fickert/Fieseler in Kommentar Baunutzungsverordnung (BauNVO), §

	<p>1, Rn. 28 (13. Auflage)</p> <p>⁶ Krautzberger, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/Z/B/K), § 13 a, Rd. 75 (Lieferung Nr. 132 vom Februar 2019)</p> <p>⁷ Krautzberger in: E/Z/B/K, §13 a BauGB, Rn. 75 (Lieferung 132 vom Februar 2019)</p> <p>⁸ Datenübersichten als Genehmigungsantragsunterlagen für Bauleitpläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne (ABl./93, [Nr. 31], S. 590) vom 09.03.1993</p>		
<p>17.1.2</p>	<p>Schallschutzgutachten</p> <p>Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens werden offensichtlich maßgeblich durch die Bestandsbebauung an der Beelitzer Straße und der Mauer zum Aldi beeinflusst. Gibt es hier in der Zukunft Veränderungen, die nicht ausgeschlossen werden können (siehe u. a. ehem. Gablona-Gelände in der Nähe), erreicht u. U. mehr Schall die geplanten Wohngebäude? Damit sollte im Rahmen der Planung umgegangen werden. Zumindest im aktuellen Geltungsbereich des Plangebietes könnten daher evtl. auch weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen, als die bislang geplanten, festgesetzt werden – wie bspw. (Schallschutz-)Wände zum Aldi zur dauerhaften Abschirmung des relevanten Anlagenlärms, die dann den Erhalt der bestehenden Wand bzw. auch einen Ersatzneubau begründen können. Allein die Zulässigkeit von hohen grenzständigen Carportmauern (TF 6.1) und der Wunsch, dass diese Mauern erhalten bleiben (S. 29 Begründung), führen bei einem Angebotsplan nicht zum dauerhaften Erhalt oder von Ersatzneubauten der bestehenden Strukturen.</p> <p>Im Schallschutzgutachten sind die aktuellen Bestandsbedingungen, die Auswirkungen auf die berechneten Isophonenkarten haben können, korrekt darzustellen. Zwischen dem Bestandsgebäude der Beelitzer Straße 10 und der Beelitzer Straße 13, gibt es mittlerweile einen Einfamilienhausneubau (Beelitzer Straße 11). Teile der ehemaligen Gablona-Fabrik (Beelitzer Straße 9) sind zwischenzeitlich abgerissen worden.</p>	<p>Um eine ausreichende Abschirmung des geplanten Vorhabens gegenüber dem Anlagenlärm zu gewährleisten, müsste die Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Aldi-Markt eine Höhe von ca. 8 m aufweisen. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu befürworten. Die Thematik wird bereits im Schallschutzgutachten, S. 19 aufgegriffen.</p> <p>Es ist festzuhalten, dass das zuständige Landesamt für Umwelt auf Grundlage des vorgelegten Gutachtens die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur Minderung negativer Auswirkungen bestätigt.</p> <p>Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass aus städtebaulichen Gründen die textl. Festsetzung 8.1 wie folgt angepasst wurde: "Entlang der Linie GH sind grenzständige Mauern bis zu einer Höhe von 51,55 m über NHN im DHHN2016 zu erhalten oder bei Abgang neu zu errichten." Zusätzlich wird in einem städtebaulichen Vertrag der Erhalt bzw. die Neuerrichtung der Mauer geregelt.</p> <p>Es wurde vom Schallgutachter eine separate Stellungnahme eingeholt, wonach die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet unter Berücksichtigung des Abrisses der ehemaligen Gablona-Fabrik (Beelitzer Straße 9) sowie des Neubaus des Einfamilienhauses (Beelitzer Straße 11) beurteilt wurde. "Im Ergebnis zeigt sich, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags am Gebäude 3 durch die fehlende Abschirmwirkung der ehemaligen Gablona-Fabrik (Beelitzer</p>	<p>Z</p> <p>K B</p>

<p>Im Sinne einer Worst Case Betrachtung sollten beim Schallgutachten von der ermittelten DTVw⁹ im Planfall in Höhe von 10.000 ausgegangen werden.</p> <p>Diese Zahl kommt auch dem gezählten Verkehr heute (9.745 Kfz/24 Stunden) näher als die bislang zu Grunde gelegte DTV im Planfall von 8.700. Die Abbildungen 11 und 12 des Schallschutzgutachtens legen nahe, dass es bei einer höheren DTV evtl. auch durch Straßenlärm zu, i. S. d. DIN 18005¹⁰ relevanten, Beeinträchtigungen kommen könnte.</p> <p>Ergänzt werden sollten Aussagen zur Auswirkung der Planung auf ihre Umgebung. Mit der Planung wird u. a. Verkehr in den vergleichsweise ruhigen Blockinnenbereich geholt, der insbesondere Auswirkungen auf die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnhäuser Beelitzer Straße 10-14 hat. Grundsätzlich sind auch Zufahrten und Stellplätze so zu planen, dass davon keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarn entstehen. Dies sollte kurz dargelegt werden.</p> <p>⁹ Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)</p> <p>¹⁰ Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) in der aktuell geltenden Fassung</p>	<p>Straße 9) geringfügig überschritten wird. Der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird dahingegen im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) innerhalb der geplanten Baugrenzen vollständig eingehalten. Durch die Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte kann davon ausgegangen werden, dass eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe sowie ein ausreichender Schutz des Nachtschlafs gewährleistet ist. In diesem Fall sind Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkung nicht erforderlich." (Stellungnahme HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 01.08.2023).</p> <p>Darüber hinaus sei noch erwähnt, dass das Rückbaugrundstück Beelitzer Straße 9 weiterhin bebaubar ist und sich hieraus in Zukunft wieder eine höhere Abschirmwirkung für das Gebäude 3 bzw. den westlichen Bereich des Baugebietes ergeben kann.</p> <p>Das anzusetzende Verkehrsaufkommen wurde, wie bereits im Schallgutachten geschildert, der Verkehrsuntersuchung von HOFFMANN-LEICHTER zu dem B-Plan entnommen. Dabei wurde bereits der ungünstigste Betrachtungsfall (Analyse-Planfall; siehe Untersuchungsbericht, S. 18) berücksichtigt. Im Analyse-Planfall ergibt sich demnach für die Beelitzer Straße ein DTVw von 10.000 Kfz/24h. Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung ist gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) jedoch das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) anzusetzen. Dieses liegt entsprechend bei 8.700 Kfz/24h. Dies wurde auch im Schallgutachten angesetzt.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass nur ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben erzeugt wird (88 Kfz-Fahrten/Tag, siehe Seite 15 Verkehrsuntersuchung) und die Stellplätze auch als überdachte Carports ausgebildet werden sollen, ist das Vorhaben als schalltechnisch verträglich zur Nachbarschaft einzuschätzen.</p>	<p>K</p> <p>K</p>
--	--	-------------------

<p>17.1.3</p>	<p>Machbarkeitsstudie</p> <p>Beim BP handelt es sich nach der Begründung um einen Angebotsplan (obwohl es offensichtlich einen Vorhabenträger gibt), dem eine Machbarkeitsstudie zu Grunde liegt. Diese sieht für die Fläche die Errichtung von 3 Wohngebäuden als Mehrfamilienhäuser mit je drei Vollgeschossen und je 9 Wohnungen vor. Die Machbarkeitsstudie ist nicht Bestandteil der Unterlagen. In den Anlagen 11-12 der Verkehrsuntersuchung wird aber, zumindest ausschnittsweise, ein unbemaßtes städtebaulichen Konzept dargestellt.</p> <p>Die Verkehrs- und Schallschutzuntersuchungen gehen damit offenbar von diesem Konzept aus und wären ggf. entsprechend anzupassen, wenn sich das Konzept ändert. Inwieweit sich daraus wiederum Änderungsbedarf bei den Festsetzungen des BP ergeben können, müsste dann im Einzelfall von der Stadt als Trägerin der Planungshoheit geprüft werden.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde ausgehend der Festsetzungen des Bebauungsplans - Angebotsbebauungsplan - erstellt. Dabei wurden die Baugrenzen als maßgeblich betrachtet. Die Schallschutzuntersuchungen sind dahingehend nicht anzupassen.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung hingegen bezieht sich auf das Konzept entsprechend der Machbarkeitsstudie mit Stand vom 18.02.2021. Bei Verkehrsuntersuchungen ist dies gängige Praxis. Um die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf die Abwicklung des allgemeinen Verkehrs beurteilen zu können, wird eine Aufkommenseinschätzung anhand der geplanten Nutzung vorgenommen. Es wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Konzept das Maß der baulichen Nutzung und damit die Wohnungsdichte so gut wie ausgeschöpft sein dürfte. Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Luckenwalde und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Es ist demnach nicht mit erheblichen Abweichungen in der späteren Planungsausführung zu rechnen, die eine Anpassung der Verkehrsuntersuchung.</p> <p>Weiter wird im Rahmen der Untersuchung die Befahrbarkeit für die Erschließung entsprechend dem städtebaulichen Konzept geprüft. Für eine im weiteren Verfahren zu konkretisierende Planung ist die Befahrbarkeit durch Schleppkurvenuntersuchungen nachzuweisen, wenn sie von der bereits geprüften Erschließung abweicht, was im Rahmen von Bauantragsverfahren ohne im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen ein übliches Verfahren ist.</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>
<p>17.1.4</p>	<p>Ein-/Ausfahrt und interne Verkehrserschließung</p> <p>Der BP und damit die geplanten Wohngebietsfläche grenzt mit einer Breite von 10,5 m an die Beelitzer Straße an. Damit ist die Erschließung des Gebietes grundsätzlich gesichert. Verkehrsflächenfestsetzungen enthält der BP nicht. Das Plangebiet soll damit über eine „normale“ Grundstückszufahrt an die Beelitzer Straße angeschlossen werden. Das mit einer Breite von 4,50 m festgesetzte GR-Recht wird zwar vermutlich mit der internen Wegeerschließung im Wesentlichen gleichzusetzen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>K</p>

<p>sein, die tatsächlichen internen Verkehrsflächen werden aber größer sein müssen, allein schon um die festgesetzten Stellplatzflächen anzuschließen. Dies ist u. a. auch bei der GRZ-Festsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Auch wenn keine Verkehrsflächen festgesetzt werden und die Erschließung mit Kfz der privaten Nutzung vorbehalten sein soll, müssen die späteren Erschließungsflächen die funktionellen Anforderungen erfüllen, die sich maßgeblich aus dem Verkehrsraumbedarf der jeweiligen Nutzer/Bemessungsfahrzeuge ergeben. Insofern wird hier insbesondere auf die RAST06¹¹ und die BbgStV¹² hingewiesen.</p> <p>Das Verkehrskonzept kommt bei der Prüfung des Erschließungskonzeptes zu einem negativen Urteil bzgl. der Zu- und Ausfahrtsituation (S. 23-24). Demnach ermöglicht die geplante Zufahrtsbreite noch nicht einmal den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw, die Anfahrts- und Haltesichtweiten entsprechen nicht den Anforderungen, die Sicht auf Fußgänger und Radfahrer ist beim Ausfahren eingeschränkt und schließlich ist auch die Sicht beim Einfahren aus Westen kommend eingeschränkt. Die Lösung sollen gem. Empfehlung des Gutachters zwei Verkehrsspiegel bringen.</p> <p>Die Begründung des BP geht auf diese Punkte bislang nicht ein! Bereits auf Ebene des BP sollten die Zu- und Ausfahrtsituation so weit geklärt werden, dass die o. g. Probleme bei der späteren Umsetzung gelöst werden können, ansonsten entsteht hier absehbar ein unübersichtlicher Gefahrenpunkt, der abgelehnt wird.</p> <p>Verkehrsspiegel allein können nicht die Lösung sein. Sie sind nicht im BP festsetzbar und funktionieren in der Praxis nur bedingt. Die Zu-/Ausfahrt sollte so verbreitert und verschoben werden, dass der Begegnungsverkehr ermöglicht wird und die Sichtweiten bzw. Einsehbarkeiten gewährleistet werden können. Sollte dies nicht möglich sein, wären weitere Maßnahmen zu prüfen und darzustellen, die das Unfallrisiko hier vermindern.</p>	<p>Zu beachten ist, dass die Grundstückszufahrt der Erschließung von etwa 30 Wohneinheiten dient – das maximale stündliche Verkehrsaufkommen wird hier bei weniger als 10 Kfz liegen. Es handelt sich damit um eine schwach befahrene Grundstückszufahrt, an die deutlich geringere Anforderungen als etwa an eine Grundstückszufahrt eines Supermarkts zu stellen sind.</p> <p>Es wurde in der Verkehrsuntersuchung von HOFFMANN-LEICHTER (S. 24) eine Verbreiterung der Grundstückszufahrt von 4,50 m auf 6,00 empfohlen, wodurch zumindest der Begegnungsfall Pkw-Pkw ermöglicht werden kann. Darüber hinaus kann die gesamte Grundstücksbreite von 10,5 m für die Grundstückszufahrt genutzt werden. Eine festgesetzte Fläche, die von hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist, gewährleistet eine freie Sicht auf die Beelitzer Straße. Hierauf wird nun auch in der Begründung eingegangen.</p> <p>Der Wegfall der bestehenden Mauer soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p>Die Nutzung von Verkehrsspiegeln ist nur als zusätzliches Element zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen. Eine zusätzliche Hervorhebung des Radwegs kann die Sicherheit weiter erhöhen. Grundsätzlich gilt, dass im Fall der Umsetzung einer 6,00 m breiten Grundstückszufahrt eine angemessene Erschließung vorhanden ist. Auch geringfügige Einschränkungen der Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer sind insbesondere in Innenstadtlagen an schwach befahrenen Grundstückszufahrten mit dichter Bestandsbebauung</p>	<p>Z</p> <p>B SV</p> <p>Z</p>
--	---	-----------------------------------

	<p>Denkbar wäre u. a. auch eine deutlichere Markierung des Radweges. ¹¹ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) in der aktuell geltenden Fassung ¹² Brandenburgische Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen und den Betrieb von Garagen (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung - BbgGStV)</p>	<p>üblich und werden durch vorsichtiges Fahren mit einem Vortasten an die Grundstückszufahrt ausgeglichen.</p>	
<p>17.1.5</p>	<p>Abfallentsorgung Das Verkehrskonzept kommt zum Ergebnis, dass eine Abfallentsorgung im Geltungsbereich des BP nur bedingt möglich ist. Neben dem eben schon erwähnten eingeschränkten Begegnungsverkehr ist auch das Wenden ohne Rückwärtsfahren nicht möglich. Der zuständige SBAZV¹³ ist an der Planung zu beteiligen. Die Unfallverhütungsvorschriften für Müllwerker sind zu beachten. Wegebreite, Kurven- und Wenderadien sind nach RASt06 und relevantem Bemessungsfahrzeug zu planen. Eine Abfallentsorgung der Mehrfamilienhäuser über das Abstellen an Abholetagen direkt an der Beelitzer Straße erscheint unwahrscheinlich, wenn der Geh- und Fußweg hier nicht erheblich eingeschränkt werden soll. ¹³ Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)</p>	<p>Der zuständige SBAZV ist an der Planung beteiligt worden (Vgl. lfd. Nr. 23). Seitens des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbands bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans keine Bedenken. Es ergeht der Hinweis, dass, sollte geplant werden, die zukünftige Abfallerfassung über 1,1-cbm-Container zu organisieren, dafür Sorge zu tragen ist, dass der Stellplatz der Container nicht weiter als 15 m von der öffentlichen Straße entfernt liegt. Die Hinweise und Inhalte der Stellungnahme betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen zu beachten sein.</p>	<p>H</p>
<p>17.1.6</p>	<p>Brandschutz/Feuerwehreinsatzfahrzeuge Gem. § 5 Abs. 1 BbgBO¹⁴ sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Das Verkehrsgutachten geht von dieser Erforderlichkeit aus (siehe S. 25). Auch hier sollte daher bereits auf Ebene der Bebauungsplanung und nicht erst auf Ebene möglicher Baugenehmigungsverfahren eine praktikable Lösung entsprechend den Anforderungen und geltenden Regelungen gefunden werden. Auch wenn die im Gutachten angeführten</p>	<p>Eine brandschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung durch die zuständige Brandschutzbehörde. Im Grundsatz bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen dieses Planverfahren (Vgl. lfd. Nr. 35.1 und 35.2). Die Standortfestsetzung des Baufeldes lässt innerhalb des Plangebiets ausreichend Fläche, um die Befahrbarkeit für eine Feuerwehr-Notfallrettung zu ermöglichen. Die Sicherung von Feuerwehr-, Bewegungs- und Aufstellflächen im Bebauungsplan ist allgemein nicht üblich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>	<p>H</p>

	<p>Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr so nicht mehr gelten, sind sie noch nutzbar, da sich die wesentlichen Anforderungen bzw. Breite, Radien, Aufstell- und Bewegungsflächen aus den relevanten Bemessungsfahrzeugen der Feuerwehr ergeben. Eine Feuerwehrezufahrt wäre dauerhaft freizuhalten.</p> <p>Bzgl. Erforderlichkeit und Ausgestaltung einer Feuerwehrezufahrt ist die Feuerwehr Luckenwalde an der Planung zu beteiligen und die Ergebnisse im BP darzustellen. Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sind gem. § 2 Abs. 1 BbgBKG¹⁵ die amtsfreien Gemeinden.</p> <p>¹⁴ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuell geltenden Fassung</p> <p>¹⁵ Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG)</p>		
<p>17.1.7</p>	<p>Plan – Textliche Festsetzungen (TF)</p> <p>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen sollte bei den Rechtsgrundlagen der Vollständigkeit halber der § 4 BauNVO ergänzt werden.</p> <p>Die TF 2.1 ist unbestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist der Umfang der Ausnahme näher zu bestimmen. Auf Festsetzungsbeispiele in der Arbeitshilfe¹⁶ wird entsprechend verwiesen.</p> <p>Mit TF 2.2 soll geregelt werden, dass Stellplätze ausschließlich in den Flächen für Stellplätze zulässig sind. In Anlage 11 und 12 der Verkehrsuntersuchung werden hier tlw. Carports dargestellt und auch auf S. 29 der Begründung steht, dass Carports zulässig sein sollen.</p> <p>Carports sind nach § 1 BbgGStV offene Garagen. Sie wären demnach auf Flächen für Stellplätze nicht zulässig. Eine Differenzierung zwischen Carports und Garagen wird durch § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB allerdings nicht gedeckt. Es wird daher angeregt, zeichnerisch Flächen für Stellplätze und Garagen festzusetzen und textlich, als baugestalterische Festsetzung auf</p>	<p>Bei den Rechtsgrundlagen wird der § 4 der BauNVO ergänzt.</p> <p>Die TF 2.1 wird um die Umfänge der Ausnahmen ergänzt.</p> <p>Den Hinweisen zur zeichnerischen Festsetzung von nicht nur Stellplätzen, sondern auch Garagen sowie einer Aufnahme einer baugestalterischen TF zur ausschließlichen Umsetzung von Stellplätzen und Carports, wird gefolgt. Geschlossene Garagen sind nicht erwünscht, da der Gestaltungsanspruch darin besteht die Außenanlagen und dazugehöriger Anlagen möglichst aufgelockert zu errichten, um eine erdrückende Wirkung zu vermeiden.</p>	<p>T</p> <p>T</p> <p>P T B</p>

<p>Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB, klarzustellen, dass hier ausschließlich Stellplätze und Carports i. S. d. BbgGStV zulässig sind. Die Unzulässigkeit von (geschlossenen) Garagen müsste dann allerdings auch begründet werden.</p>		
<p>In den auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen sollte auch auf die geltende Kommunale Stellplatzsatzung hingewiesen werden. Während auf Seite 9-10 der Begründung zum BP beschrieben wird, dass derzeit eine neue Stellplatzsatzung in Aufstellung ist und die wesentlichen Inhalte der alten und neuen Satzung dargestellt werden, wird auf Seite 35 schon von der neuen Satzung ausgegangen, die lt. Internetseite der Stadt noch nicht gilt.</p>	<p>Auf dem Plandokument wurde ein Hinweis zur geltenden Stellplatzsatzung aufgenommen.</p>	B
<p>Der Text muss im Laufe des BP-Verfahren ständig an den aktuellen Stand der Aufstellung der Stellplatzsatzung angepasst werden.</p>	<p>Die neue Stellplatzsatzung – Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) – ist ab 27.10.2022 gültig. Es ist daher keine textliche Festsetzung aufzunehmen, die die Anteile von Stellplätzen mit Stromanschluss und barrierefreien Stellplätzen regelt.</p>	
<p>Wenn die neue Stellplatzsatzung, die auch Aussagen zu Fahrradabstellanlagen trifft, vor Satzungsbeschluss des BPs zur Rechtskraft kommt, könnte Festsetzung 2.3 entfallen und Festsetzung 2.2 klarstellend um Fahrradstellplätze ergänzt werden.</p>		
<p>Wenn die neue Stellplatzsatzung, die auch Aussagen zum Anteil von Stellplätzen mit Stromanschluss und barrierefreien Stellplätzen trifft, nicht vor Satzungsbeschluss des BPs zur Rechtskraft kommt, müsste eine textliche Festsetzung im BP ergänzt werden, die die Anteile regelt. Diese Festsetzung müsste dann auch konkret im BP begründet werden. Warum sollen bspw. nur 10% der Stellplätze einen Elektroanschluss bekommen. Bzgl. der Anzahl von behindertengerechten Stellplätzen sollte der Zusammenhang zu § 50 Abs. 1 BbgBO hergestellt werden, nach dem bei Mehrfamilienhäusern die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein sollen.</p>		
<p>Um die Stellplätze, die ein Mindestmaß von 2,30 m bzw. 3,50 (behindertengerecht) haben sollten, nutzen zu können, bedarf es abhängig von der Anordnung der Stellplätze zur Fahrgasse einer</p>	<p>Hinweis.</p>	K

<p>bestimmten Fahrgassenbreite (siehe § 4 BbgGStV).</p>		
<p>Die in der TF 2.5 benannten Punkte D und E sind in die Planzeichenerklärung aufzunehmen.</p>	<p>Die benannten Punkte D und E, jetzt in der TF 2.4, werden nicht in der Planzeichenerklärung ergänzt, da dies zusammen mit den Erläuterungen zu den übrigen Punkten A-D und G-J zu einer Überfrachtung der Legende führen würde.</p>	Z
<p>Die TF 3.1 ist mit Formulierungen wie z. B. „flächenbezogen auf je 100 m²“, „alternativ kann“ und „solange die quantitative Analogie“ unbestimmt. Auch sind Pflanzqualitäten, wie 3xv, nicht festsetzbar.</p>	<p>Die TF 3.1 wird angepasst. Es sind innerhalb des Plangebietes pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum mind. der Sortierung 14 cm oder insgesamt 10 Sträucher mind. der Sortierung 100 cm zu pflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.</p>	T
<p>Hinsichtlich des letzten Satzes in der TF 3.1 gilt zu beachten, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausschließlich Begrünungs- und Grünerhaltungsfestsetzungen beinhalten. Eine gärtnerische Nutzung ohne einen konkreten städtebaulichen Bezug ist nicht festsetzbar. Insofern kann der letzte Satz gestrichen werden.</p>		
<p>Auch die TF 3.3 ist mit der Formulierung „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen“ unbestimmt.</p>	<p>Die TF 3.3 wurde umformuliert.</p>	B
<p>In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass „die Umsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen in der Regel durch Aufnahme einer entsprechenden Nebenbestimmung in die Baugenehmigung sichergestellt werden kann. Die Gemeinde kann aber auch den Eigentümer durch ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzung zu bepflanzen“.</p>	<p>Pflanz- und Erhaltungsbindungen werden zudem in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>	SV
<p>Für die schallschutztechnische Festsetzung (TF 4) ist der § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als entsprechende Rechtsgrundlage anzugeben.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage für die schallschutztechnische Festsetzung wird in der Begründung ergänzt.</p>	B
<p>Auch für die TF Nr. 5 fehlt die Rechtsgrundlage. Der § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ist zu ergänzen.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage für die TF Nr. 5 wird in der Begründung ergänzt.</p>	B
<p>Zur eindeutigen Lesbarkeit der TF 6.1 im Plan ist das benannte Flurstück 419 der Flur 5 in der Gemarkung Luckenwalde</p>	<p>Die TF 6.1 ist entnommen worden. Zum Sachverhalt Mauerhöhen wurde neue textliche Festsetzungen aufgenommen:</p>	T

	<p>innerhalb des Geltungsbereiches deutlich zu kennzeichnen.</p> <p>Zudem handelt es sich bei Mauern um bauliche Anlagen, für die gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. ¹⁶ Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Januar 2020, B 2.2</p>	<p>8.1 Entlang der Linie GH sind grenzständige Mauern bis zu einer Höhe von 51,55 m über NHN im DHHN2016 zu erhalten oder bei Abgang neu zu errichten. <i>Hinweis: Die geplante Geländeoberfläche im Bereich der grenzständigen Mauer an der Linie GH liegt zwischen 47,50 m und 47,80 m über NHN im DHHN2016.</i></p> <p>8.2 Entlang der Linie IJ sind grenzständige Mauern bis zu einer Höhe von 50,55 m über NHN im DHHN2016 zu erhalten oder bei Abgang neu zu errichten. <i>Hinweis: Die geplante Geländeoberfläche im Bereich der grenzständigen Mauer an der Linie IJ liegt zwischen 47,60 m und 47,95 m über NHN im DHHN2016.</i></p> <p>Der Höhenbezug ergibt sich aus der Festsetzung zur Anwendung des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016).</p>	<p>T</p>
<p>17.1.8</p>	<p>Plan – Planzeichenerklärung</p> <p>Bei der Art der baulichen Nutzung ist die Formulierung „1 BauNVO“ zu prüfen. Zudem ist auch der § 4 BauNVO bei der Angabe der relevanten Rechtsgrundlagen aufzuführen.</p> <p>Die abweichende Bauweise regelt sich nach § 22 (nicht § 19) BauNVO. Eine Korrektur ist notwendig.</p> <p>Die zeichnerische Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist im Plan nur unscharf lesbar. Sie sollte im Plan eindeutiger hervorgehoben werden.</p> <p>Für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 – Festsetzung der Geh- und Radfahrerrechte – fehlt die Benennung der Begünstigten. Um die Planlesbarkeit zu erhöhen, Missverständnissen vorzubeugen und die praktische Umsetzung zu vereinfachen, sollte eine textliche Festsetzung zum beabsichtigten Geh- und (Rad)Fahrrecht ergänzt werden, in der insbesondere definiert ist, was für ein Fahrrecht gemeint ist (Radfahrrecht) und zu wessen Gunsten das Recht festgesetzt</p>	<p>Bei der Art der baulichen Nutzung wird das Paragraphenzeichen und der § 4 BauNVO ergänzt.</p> <p>Die Rechtsgrundlage zur abweichenden Bauweise wird korrigiert.</p> <p>Die Flurstücksgrenzen werden in der Planzeichnung nun grau hinterlegt. Dadurch sollte die Umgrenzung der Stellplatzflächen eindeutig lesbar sein.</p> <p>Die Benennung der Begünstigten der Geh- und Fahrrechte wird zur Erhöhung der Planlesbarkeit in der Legende sowie als textl. Festsetzung ergänzt.</p>	<p>P</p> <p>P</p> <p>P</p> <p>P</p>

	<p>wird (Allgemeinheit, siehe S. 10 der BP-Begründung).</p> <p>Das Geh- und (Rad)Fahrrecht ist mit einer Mindestbreite von 2,5 vermasst. Daraus kann zwar nicht die Breite der Wegefläche abgeleitet werden, die breiter werden dürfte (siehe oben), dennoch soll darauf hingewiesen werden, dass ein 2,5 m breiter gemeinsame (öffentlicher) Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr nicht optimal ist und wenn überhaupt, nur bei vergleichsweise geringen Nutzerzahlen von Radfahrern und Fußgängern funktioniert. Dies wird umso deutlicher, wenn man den Verkehrs- und Sicherheitsraum der einzelnen Verkehrsteilnehmer nach RAS06 berücksichtigt und die Tatsache, dass das Regelmaß für einen Fußweg (mit Sicherheitsräumen) 2,50 m und das Regelmaß für einen einseitigen Zweirichtungsrادweg 3 m beträgt.</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung, die umgesetzt werden soll, ist breiter geplant als das Geh- und Radfahrrecht festsetzt. Insofern wäre ein Begegnungsverkehr ohne Probleme möglich. Die Breite wird dennoch auf 3 m erhöht. Die Breite Richtung Zufahrt des Plangebiets ist bereits mit 4,50 m festgesetzt.</p>	P
17.1.9	<p>Sonstiges</p> <p>Auf der Planzeichnung ist die aktuelle Formulierung des Katastervermerkes entsprechend der Planunterlagen VV¹⁷ anzugeben.</p> <p>¹⁷ Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) – Amtsblatt für Brandenburg Nr. 17 vom 2. Mai 2018, S. 389</p>	<p>Im Katastervermerk wird das Datum der Vermessung ergänzt sowie das Wort „einwandfrei“ in „eindeutig“ geändert.</p>	P
17.1.10	<p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Der Hinweis, dass die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen beispielhaft sind und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Erheben, wird zur Kenntnis genommen.</p>	K
17.1.11	<p>Weitere Hinweise des Landkreises:</p> <p>Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität - Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit 	<p>Die Hinweise zu den beteiligten Behörden und Fachämter, welche Fachämter sich nicht äußerten und dass verspätete Stellungnahmen umgehend übermittelt werden, werden zur Kenntnis genommen.</p>	K

	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde - Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht - Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall - Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur - Behinderten- und Seniorenbeauftragte <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab als PDF per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Be-lange weitergereicht.</p> <p>Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde - Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht <p>Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.</p>		
17.2	Landkreis Teltow-Fläming – Dezernat Hauptamt Infrastrukturmanagement frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 04.04.2022		
17.2.2	seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.	Einleitung.	K

17.2.3	Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem o.g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Es bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf.	K
17.3	Landkreis Teltow-Fläming – Dezernat III Ordnungsamt SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 11.04.2022		
17.3.1	Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.	Es bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf.	K
17.3.2	Hinweis: Herr Reichwehr von der Brandschutzdienststelle der Stadt Luckenwalde, hat mich darüber informiert, dass die Belange des Brandschutzes stadintern bearbeitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
17.4	Landkreis Teltow-Fläming – Dezernat IV Straßenverkehrsamt: Verkehrssicherheit/Verkehrslenkung frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 31.03.2022		
17.4.1	bei o.g. Planvorhaben ist der Verkehrsuntersuchung und einer Vor-Ort-Inaugenscheinnahme nach der erforderliche, nutzbare Verkehrsraum für die Ein- und Ausfahrt in das Wohngebiet unzureichend. Es mangelt, wie festgestellt, an Sichtweitenbeziehungen und – dreiecke beim Ausfahren aus dem Wohngebiet auf die L73- Ortsdurchfahrt sowie an unzureichenden Verkehrsflächen für das typische, zu berücksichtigende Müllfahrzeug sowie die Feuerwehr-Notfallrettung. Diese Kriterien bedeuten einen Sicherheitsmangel.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige SBAZV ist an der Planung beteiligt worden (Vgl. lfd. Nr. 23). Seitens des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbands bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans keine Bedenken. Es ergeht der Hinweis, dass, sollte geplant werden, die zukünftige Abfallerfassung über 1,1-cbm-Container zu organisieren, dafür Sorge zu tragen ist, dass der Stellplatz der Container nicht weiter als 15 m von der öffentlichen Straße entfernt liegt. Die Hinweise und Inhalte der Stellungnahme betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen zu beachten sein. Hinsichtlich der Erschließung für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge wurde in der Verkehrsuntersuchung von HOFFMANN-LEICHTER von einer	K K SV

		<p>grundsätzlichen Befahrbarkeit des Geländes und das Erreichen der Feuerwehraufstellflächen sowie der sich auf dem Grundstück befindenden Gebäude ausgegangen. Die konkrete Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht im B-Plan festgelegt und ist im Zuge des Bauantragsverfahrens festzusetzen und zu prüfen.</p> <p>Es wurde in der Verkehrsuntersuchung von HOFFMANN-LEICHTER (S. 24) eine Verbreiterung der Grundstückzufahrt von 4,50 m auf 6,00 empfohlen, wodurch zumindest der Begegnungsfall Pkw-Pkw ermöglicht werden kann. Darüber hinaus kann die gesamte Grundstücksbreite von 10,5 m für die Grundstückzufahrt genutzt werden. Eine festgesetzte Fläche, die von hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist, gewährleistet eine freie Sicht auf die Beelitzer Straße.</p> <p>Der Wegfall der bestehenden Mauer muss allerdings im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p>Eine brandschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung durch die zuständige Brandschutzbehörde. Im Grundsatz bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen dieses Planverfahren (Vgl. lfd. Nr. 35.1 und 35.2). Die Standortfestsetzung des Baufeldes lässt innerhalb des Plangebiets ausreichend Fläche, um die Befahrbarkeit für eine Feuerwehr-Notfallrettung zu ermöglichen. Die Sicherung und nachrichtlichen Übernahme von Feuerwehr-, Bewegungs- und Aufstellflächen im Bebauungsplan ist allgemein nicht üblich.</p>	
<p>17.4.2</p>	<p>Der Schaffung von Sichtweitenbeziehungen durch bauliche Maßnahmen wie Mauerabriss und Zufahrtverengung wird zugestimmt, sie sind vorrangig und effektiver als Verkehrseinrichtungen wie Verkehrsspiegel, die bei Niederschlag und Frost unzureichend Sicht und somit unzureichend Verkehrssicherheit verschaffen und auch unterhalten werden müssen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Nutzung von Verkehrsspiegeln ist nur als zusätzliches Element zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen. Eine zusätzliche Hervorhebung des Radwegs kann die Sicherheit weiter erhöhen. Grundsätzlich gilt, dass im Fall der Umsetzung einer 6,00 m breiten Grundstückzufahrt eine angemessene Erschließung vorhanden ist.</p>	<p>K</p>
<p>17.4.3</p>	<p>Die L73-Ortsdurchfahrt ist stark frequentiert, die Rotphase dieses Verkehrsarms verursacht regelmäßig Rückstau bis zur Grundstückzufahrt und darüber hinaus, insbesondere spürbar an den Wochenmarkttagen sowie täglich zu Stoßzeiten. Die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>K</p>

	Knotenpunkt-Lichtsignalanlage kann programmtechnisch nicht weiter optimiert werden, die Kreuzung ist seit Jahren Verkehrsunfallsschwerpunkt. Die Umgestaltung dessen ist genauso lange in Planung.		
17.4.4	<p>Der Rückstau wartepflichtiger Verkehrsteilnehmer und die Verpflichtung radfahrender Verkehrsteilnehmer zur Geh-/Radwegbenutzung addieren sich hier zu den unzureichenden Voraussetzungen für ein sicheres Erreichen und Verlassen des vielbefahrenen Grundstücks.</p> <p>Das Straßenverkehrsamt behält sich die Prüfung zur Anordnung eines Verkehrszeichens 205 -Vorfahrt gewähren- in Kombination mit Verkehrszeichen 209 –vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts- für die Ausfahrt des vielbefahrenen Grundstücks vor. Daneben kann die Markierung eines Sinnbilds „Radfahrer“ auf dem Geh- und Radweg zweckmäßig sein. Diese Verfahrensweise findet sich bereits in Höhe des ALDI-Verbrauchermarktes mit vergleichbarer Verkehrszuwegung zur L 73 Ortsdurchfahrt.</p>	<p>Durch das geplante Vorhaben soll gemäß dem Verkehrsgutachten zum B-Plan von HOFFMANN-LEICHTER maximal 88 Kfz-Fahrten am Tag (S.15) zusätzlich erzeugt werden. In der maßgeblichen Spitzenstunde am Nachmittag sind 6 Kfz-Fahrten im Zielverkehr und 4 Kfz-Fahrten im Quellverkehr zu erwarten (S.16), was weniger als einem Fahrzeug in 5 Minuten entspricht. Es handelt sich damit nicht um eine vielbefahrene Grundstückszufahrt.</p> <p>Die Bildung von problematischen Rückstaus wird in Anbetracht dieser schwachen Nutzung als unwahrscheinlich angesehen. Eine Einschränkung der Fahrtbeziehungen an der Grundstückszufahrt erscheint als nicht erforderlich. Eine zusätzliche Markierung des Radwegs ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sinnvoll.</p>	Z
17.4.5	Die Grundstückszufahrt sollte in Art und Bemaßung an die Einstufung/Charakterisierung einer Wohnstraße angelehnt sein, mindestens jedoch eines Wohnweges (ES V), denn die geplante Bebauungsform ist charakteristisch hierfür	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei einer Dimensionierung der Grundstückszufahrt entsprechend den Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung mit einer Breite von 6,00 m sind die Anforderungen an die Dimensionierung einer Wohnstraße erfüllt.	K
17.4.6	Ein reibungsloser PKW/PKW-Begegnungsverkehr bzw. PKW/Müllfahrzeugverkehr sollte ermöglicht werden. Alternativ sollten Ausweichstellen vorgesehen werden.	<p>Es wurde in der Verkehrsuntersuchung von HOFFMANN-LEICHTER (S. 24) eine Verbreiterung der Grundstückszufahrt von 4,50 m auf 6,00 m durch den Abriss der Mauer empfohlen, wodurch zumindest der Begegnungsfall Pkw-Pkw ermöglicht werden kann. Der Wegfall der bestehenden Mauer wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Der zuständige SBAZV ist an der Planung beteiligt worden (Vgl. lfd. Nr. 23). Seitens des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbands bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans keine Bedenken. Es ergeht der Hinweis, dass eine Befahrung privater Grundstücke nicht vorgesehen ist. Demnach ist der Begegnungsfall PKW/Müllfahrzeug nicht zu berücksichtigen.</p>	K
17.4.7	Eine Wartepflicht von Bewohner-, Besucher- oder Wirtschaftsverkehr auf der L 73 oder sogar Rückwärtsverkehr	Es wurde in der Verkehrsuntersuchung von HOFFMANN-LEICHTER (S. 24) eine Verbreiterung der Grundstückszufahrt von 4,50 m auf 6,00 m empfohlen,	K

	zurück auf die L 73 wegen ausfahrender Fahrzeuge aus der Grundstückszufahrt muss vermieden werden. Sie würde konkrete Gefahren im Straßenverkehr an dieser Stelle verursachen.	wodurch zumindest der Begegnungsfall Pkw-Pkw ermöglicht werden kann. Es handelt sich im Übrigen um eine schwach befahrene Grundstückszufahrt (max. etwa 10 Fahrzeuge in der Spitzenstunde am Nachmittag). Die Wahrscheinlichkeit zurückstoßender Fahrzeuge oder der Bildung problematischer Rückstaus erscheint vor diesem Hintergrund gering.	
17.4.8	Verkehrsrechtlich angeordnete Beschilderung oder Markierung ist grundsätzlich nach Fertigstellung von Planungsvorhaben nicht geeignet, Planungsmängel aufzufangen und in diesem Zusammenhang Gefahren abzuwehren, wenn diese im Vorfeld durch Änderungsplanungen behoben werden können.	Es wird zur Kenntnis genommen.	K
17.4.9	Die verkehrsrechtlichen Belange sind mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.	Der Hinweis zur Abstimmung verkehrsrechtlicher Belange mit dem Straßenverkehrsamt wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben, er betrifft die Umsetzung der Planung.	K
17.4.10	Alle mobilen und stationären Verkehrszeichen und Markierungen bleiben einer verkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten. Für die späteren Baumaßnahmen ist durch das bauausführende Unternehmen eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Baustelle oder auch Baustellenausfahrten zu beantragen. Ggf. sind in diesem Zusammenhang Anträge auf Sondernutzungen bei der Stadt Luckenwalde zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben, er betrifft die Umsetzung der Planung.	K
17.5	Landkreis Teltow-Fläming – Dezernat III Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz/Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 20.04.2022		
17.5.1	Zunächst möchte ich darauf hinweisen, dass die Aussage unter Punkt 2.6 nicht korrekt ist. In der näheren Umgebung des Plangebiets liegt das Bodendenkmal 131071 „Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter“. Auch befinden sich die Baudenkmale Grabenstraße 1 und Grabenstraße 4 in der näheren Umgebung des Plangebietes. Die Grundstücke grenzen rückwärtig an das o. g. Plangebiet. Denkmalpflegerisches Ziel ist es neben der Erhaltung historischer, stadtbildprägender Bausubstanz die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen	Vom Grundsatz her bestehende keine Bedenken. In der Begründung zum Entwurf werden die Aussagen zum vorhandenen Bodendenkmal und den vorhandenen Baudenkmalen aufgenommen.	K B

	und die Einbindung dieser in das historische gewachsene Stadtbild. Gegen die Bebauung des ehemaligen Brauereigeländes bestehen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken, jedoch wird darauf hingewiesen, dass die neue Wohnbebauung, die Gestaltung der Außenanlagen sowie die Errichtung von Nebengebäuden sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild und die Nutzung der o. g. Denkmale auswirken darf. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind hier zu beachten. Die Errichtung der Wohngebäude mit maximal 3 Vollgeschossen ist denkmalverträglich, wogegen die Errichtung höherer Gebäude oder ein zusätzlich geplanter Dachausbau (würde in Brandenburg als Viergeschossiger gelten) denkmalschutzrechtlich bedenklich wären.		
17.6	Landkreis Teltow-Fläming – Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</i>		
17.7	Landkreis Teltow-Fläming - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</i>		
17.8	Landkreis Teltow-Fläming - Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</i>		
17.9	Landkreis Teltow-Fläming – Dezernat III Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 20.04.2022		
17.9.1	<p>x Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtlicher Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>a) Einwendung:</p> <p>Die Belange des besonderen Artenschutzes sind noch nicht hinreichend berücksichtigt. Es bestehen folgende Mängel: <u>Brutvögel</u></p> <p>Die Erfassung der Brutvögel beschränkt sich laut Begründungstext</p>	<p>Eine Potentialanalyse ist nicht erforderlich da weitere Kartierungstermine am 22.03.2021, 25.05.2021, 28.6.2021, 12.10.2021, 05.01.2022, 06.01.2022, 11.01.2022, 25.01.2022, 15.02.2022, 21.02.2022, 01.03.2022, 25.04.2022, und 05.05.2022, wahrgenommen wurden. Eine Abschichtung bei einer Potentialanalyse für Vogelarten ergäbe für dieses Projekt die Untersuchungsanforderungen für Gebäudebrüter, welche bei der Nachsuche an den aufgeführten Tagen erfüllt wurden. Konkrete Kartierungsergebnisse sind dem 3. Bericht zur Artenschutzuntersuchung zu entnehmen.</p> <p>Als Ausgleich für den Verlust der Bruthabitate von Gebäudebrütern wurde die Anbringung von 2 Kästen für die Arten Hausrotschwanz Phoenicurus ochruros und 6 Kästen für die Art Mauersegler Apus apus vorgeschlagen. Siehe 3. Bericht zur Artenschutzuntersuchung. Die Mindestvorgaben aus der</p>	<p>SV K B P</p>

	<p>auf 2 Termine (11. März 2021, 22. April 2021). Nach diesem Ansatz müsste eine ergänzende Potenzialanalyse erfolgen, denn es sind Vorkommen weiterer Vogelarten möglich, die erst später mit der Brut beginnen (z. B. Mauersegler). Die Potenzialanalyse fehlt, insofern ist bisher nicht davon auszugehen, dass alle prüferelevanten Vogelarten berücksichtigt wurden. Die Nesternachweise des Hausrotschwanzes aus dem Artenschutzfachgutachten finden sich nicht im Begründungstext.</p> <p>Für die (potenziell) im Plangebiet nistenden Höhlen- und Gebäudebrüter (Star, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler) sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Ohne konkreten Kartierungsbeleg, kann weder ein mögliches Ausweichen in benachbarte Bereiche (setzt unbesetzte Reviere voraus) noch der Reviererhalt im Sinne des Fortpflanzungsstättenschutzes nach dem Brandenburger Niststättenerlass attestiert werden. Gelingt kein vorgezogener Ausgleich, sind FCSMaßnahmen zu konzipieren und die Ausnahmevoraussetzungen darzulegen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen fehlen bisher.</p>	<p>Artenschutzuntersuchung werden als textliche Festsetzung aufgenommen. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ist vorgesehen.</p>	
<p>17.9.2</p>	<p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Im Artenschutzgutachten (Pelz: 1. Bericht zur faunistischen Untersuchung, Stand: 24.03.2021) wird auf S. 5 ausgesagt, dass „weitere Untersuchungen, z. B. im Gebäude C“ noch ausstehen. Auf S. 7 werden dazu konkrete offene Leistungen benannt, die in den Unterlagen bisher fehlen. Somit ist unklar, ob die bereits umgesetzte externe Kompensationsmaßnahme auch den Verlust potenzieller Sommerquartiere hinreichend abdeckt.</p> <p>Für die Fledermäuse wurde bereits eine externe FCS-Maßnahme umgesetzt. Diese ist für mindestens 25 Jahre zu erhalten und dinglich zu sichern (Vertrag zum Erhalt und Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch). Da hier mit einer zeitlichen Lücke bei der Besiedlung auszugehen ist, wird für die Abrissmaßnahmen eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Absatz 7 BNatSchG erforderlich. Die Aussagen hierzu sind im</p>	<p>Vor dem Abriss wurde ab dem 12.10.2021 das Gebäude C faunistisch untersucht, mit dem Ergebnis, das dort keine geschützten Tiere gefunden wurden.</p> <p>Da die Kompensationsmaßnahme auf Fledermausarten abzielt, die ein feuchtes Raumklima benötigen, wurde die Anbringung von 10 Stück Ganzjahresfledermausquartierkästen für die Arten Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>, Mopsfledermaus <i>Barbastella barbastellus</i>, Rauhaufledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i> und Graues Langohr <i>Plecotus austriacus</i> vorgeschlagen.</p> <p>Siehe 3. Bericht zur Artenschutzuntersuchung. Die Mindestvorgaben aus der Artenschutzuntersuchung werden als textliche Festsetzung aufgenommen. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ist vorgesehen.</p>	<p>SV K B P</p>

	Begründungstext widersprüchlich. Im Begründungstext sind die Ausnahmevoraussetzungen darzulegen. Entsprechende Aussagen sowie die Nachweise zur dinglichen Sicherung fehlen bisher.		
17.9.3	b) Rechtsgrundlage: § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG	Hinweis.	K
17.9.4	c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: <u>Brutvögel</u> Es ist entweder eine Kartierung nach üblichen Methodenstandards oder eine ergänzende Potenzialanalyse durchzuführen, bei der alle im Plangebiet möglichen Brutvögel erfasst werden. Für die (potenziell) im Plangebiet nistenden Höhlen- und Gebäudebrüter (v. a. Star, Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler) sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu entwickeln und dinglich zu sichern.	Eine Potentialanalyse ist nicht erforderlich, da weitere Kartierungstermine am 22.03.2021, 25.05.2021, 28.6.2021, 12.10.2021, 05.01.2022, 06.01.2022, 11.01.2022, 25.01.2022, 15.02.2022, 21.02.2022, 01.03.2022, 25.04.2022 und 05.05.2022, wahrgenommen wurden. Eine Abschichtung bei einer Potentialanalyse für Vogelarten ergäbe für dieses Projekt die Untersuchungsanforderungen für Gebäudebrüter, welche bei der Nachsuche an den aufgeführten Tagen erfüllt wurden. Konkrete Kartierungsergebnisse sind dem 3. Bericht zur Artenschutzuntersuchung zu entnehmen. Die Mindestvorgaben aus der Artenschutzuntersuchung werden als textliche Festsetzung aufgenommen. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ist vorgesehen. Außer dem Brutnachweis des Stars im Walnussbaum, der erhalten wird, wurden keine Starbrutplätze gefunden. Haussperlingsbrutstätten wurden an den Untersuchungstagen nicht festgestellt. Ein Ausgleich oder Ersatz ist dafür nicht erforderlich.	SV K B P
17.9.5	c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: <u>Fledermäuse</u> Die noch ausstehenden Untersuchungsergebnisse sind zu ergänzen. Im Ergebnis ist klarzustellen, ob die bereits umgesetzte externe Kompensationsmaßnahme den Verlust potenzieller Sommerquartiere hinreichend abdeckt. Für die Fledermäuse wurde bereits eine externe Kompensationsmaßnahme umgesetzt. Für die FCS-Maßnahme ist der UNB spätestens bis Satzungsbeschluss	Vor dem Abriss wurde ab dem 12.10.2021 das Gebäude C faunistisch untersucht, mit dem Ergebnis, das dort keine geschützten Tiere gefunden wurden. Da die Kompensationsmaßnahme auf Fledermausarten abzielt, die ein feuchtes Raumklima benötigen, wurde die Anbringung von 10 Stück Ganzjahresfledermausquartierkästen für die Arten Zwergfledermaus Pipistrellus,	SV K

	<p>ein Vertrag zum Erhalt sowie der Eintrag ins Grundbuch nachzuweisen. Im Begründungstext sind die widersprüchlichen Aussagen zum Ausnahmeerfordernis zu ändern. Im Begründungstext sind die Ausnahmevoraussetzungen für den Verlust der Lebensstätten darzulegen.</p>	<p>Mopsfledermaus <i>Barbastella barbastellus</i>, Flughautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i> und Graues Langohr <i>Plecotus austriacus</i> vorgeschlagen.</p> <p>Als Ausgleich für den Verlust der Bruthabitate von Gebäudebrütern wurde die Anbringung von 2 Kästen für die Arten Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i> und 6 Kästen für die Art Mauersegler <i>Apus apus</i> vorgeschlagen. Siehe 3. Bericht zur Artenschutzuntersuchung.</p> <p>Begründungstext für eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Absatz 7 BNatSchG: Da die Schaffung von Wohnraum überwiegend im öffentlichen Interesse liegt und es keine Alternative zum Abriss des Gebäudekomplexes gibt, ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Absatz 7 BNatSchG zu erteilen. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Absatz 7 BNatSchG ist auch damit begründet, dass vom Gebäudekomplex eine permanent steigende Gesundheitsgefahr, bzw. ständig steigende Kosten für die Erfüllung der Verkehrssicherung ausgehen.</p>	
17.9.6	<p>Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: Da die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen sind, um das Monitoring durchzuführen, beinhaltet § 4 c BauGB eine mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiter zu geben. Insofern der UNB neue Informationen vorliegen, wird sie diese an die Gemeinde weiterleiten. Des Weiteren wird eine Überprüfung durch die UNB insbesondere hinsichtlich des speziellen Artenschutzes in bestimmten Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) erfolgen.</p>	<p>Hinweis.</p>	<p>K</p>
17.9.7	<p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: naturschutzfachlich keine</p>	<p>Hinweis.</p>	<p>K</p>
17.9.8	<p>Weitergehende Hinweise Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit</p>		

	<p>Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:</p> <p>a) Der Walnussbaum ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten. Der Baum und dessen Umfeld sind während der Baumaßnahmen auch über den Kronentraufbereich entsprechend der Richtlinie zur Anlage von Straßen und Plätzen und aus Artenschutzgründen zu schützen.</p> <p>b) Aus der Pflanzenliste ist der Spitz-Ahorn zu streichen</p>	<p>Der Erhalt des Walnussbaumes wird zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Der Spitz-Ahorn wird aus der Pflanzliste gestrichen.</p>	<p>P B</p> <p>B P</p>
17.10	Landkreis Teltow-Fläming – Dezernat III Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall		
	frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 13.04.2022		
17.10.1	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes, sofern die nachfolgenden Forderungen und Hinweise der Unteren Behörden übernommen bzw. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, sofern die Forderungen und Hinweise der unteren Behörden übernommen bzw. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p>	K
17.10.2	<p><u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde UABB)</u></p> <p>Für die Aufstellung des B-Plans erfolgte durch das Ingenieurbüro Thomas Schmidt im Ergebnisbericht zur Altlastenuntersuchung des Baugrundes Bauvorhaben „7546/Luckenwalde/Beelitzer Straße ALDI-VST MIT 23“ vom 6. Mai 20219 eine Bewertung der Altlastensituation und eine Bewertung des Bodens nach LAGA. In der Begründung zum B-Plan 2.4. Altlastensituation und Bodenschutz werden die Ergebnisse des Berichtes aufgenommen.</p>	<p>Einleitung.</p>	K
17.10.3	<p>Forderungen</p> <p>1. Vor Beginn der Erschließungs-/Baumaßnahmen ist eine Sanierung des Bereiches der RKS 5 erforderlich.</p> <p>2. Die Sanierungsmaßnahme (Eingrenzen der kontaminierten Bereiche und der Bodenaushub) ist durch eine Fachfirma unter</p>	<p>Die Forderungen betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen zu beachten sein.</p>	H

	<p>gutachterlicher und analytischer Aufsicht eines Ingenieurbüros durchzuführen.</p> <p>3. Der Bodenaushub und ist zu beproben und entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und auf Grundlage der LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.</p> <p>4. Alle Untersuchungsergebnisse, Entsorgungsnachweise und Begleit- und Übernahmescheine sind auf Verlangen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming vorzulegen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.</p> <p>Die PAK Belastung im Bereich des RKS 5 übersteigt mit 2,7 Benzo(a)pyren (Summe PAK 31,8 mg/kg TM) die Prüfwerte von Benzo(a)pyren für Wohngebiete 1 mg B(a)P/kg TM und 0,5 mg B(a)P/kg TM für Kinderspielplätze (Erlass des Ministeriums des Landes Brandenburg vom 27. Dezember 2017 zur „Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden Mensch“).</p> <p>Die festgestellte PAK - Kontamination ist bei einer sensiblen Nutzung des Bereiches zur Wohnbebauung relevant. Daher ist eine Sanierung des Bereiches der RKS 5 aus Sicht der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zum Schutz der Gesundheit erforderlich.</p>		
<p>17.10. 4</p>	<p><u>Untere Wasserbehörde (UWB)</u> Hinweise <i>1. Niederschlagswasserableitung</i></p>		

	<p>Die bestehende Versickerungspflicht gemäß § 54 (4) BbgWG wird unter Punkt 2.3.3 „Oberflächengewässer“ der Begründung beschrieben und ist am Standort auch möglich. Zur Versickerung sind unbelastete Standorte vorzusehen.</p> <p>Je nach Größe der abflusswirksamen Fläche ist die Niederschlagswasserversickerung entweder erlaubnisfrei oder erlaubnispflichtig (siehe § 5 BbgVersFreiV). Dies ist in Verbindung mit § 52 BbgNRG so zu berücksichtigen und wird erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Zuständig für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagswasserableitung ist die Untere Wasserbehörde des Landkreise Teltow-Fläming und nicht der Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz. Sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden muss, geht diese dann als Sachentscheidung in die Baugenehmigung ein.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.</p>	H
17.10.5	<p>Seitens des Antragstellers ist zu prüfen, ob ggf. auch zentrale Regenwasserleitungen in der Beelitzer Str. genutzt werden können.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.</p>	H
17.10.6	<p><i>2. Wärmepumpen</i></p> <p>Für die Wärmeversorgung ist der Anschluss an eine bestehende Gasleitung angedacht (siehe Punkt 2.3.6). Aufgrund der Nutzung von erneuerbarer Energien wird aus wasserbehördlicher Sicht empfohlen, den nachfolgenden Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen entweder als „Nachrichtliche Übernahme“ oder bei „Hinweise (ohne Normcharakter)“ auf der Planzeichnung zu übernehmen:</p> <p>„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“.</p>	<p>Der Hinweis zur Aufnahme eines Hinweises zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen entweder als „Nachrichtliche Übernahme“ oder bei „Hinweise (ohne Normcharakter)“ auf der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird auf die Planzeichnung unter Hinweise aufgenommen.</p>	P
17.10.7	<p>Begründung</p> <p>Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9,</p>	<p>Die Begründung zur Aufnahme des Hinweises zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen (17.10.6) wird in die Begründung des</p>	B

	<p>Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig.</p> <p>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 bereits frühzeitig reagiert werden. Nur die Benennung von Tiefenbeschränkungen für Bohrungen bei Wärmepumpenanlagen im Textteil der Begründung ist nicht ausreichend. Bauwillige, sofern nicht nur der Antragsteller bzw. die VR-Bank Fläming eG Bauherr ist, lesen die Begründung meistens nicht.</p> <p>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).</p> <p>Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können.</p> <p>Außerdem wird sichergestellt, dass in diesem Bereich die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für größere Bauvorhaben, zu errichten. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Vielzahl der Bohrungen dadurch keine Gefahr für das Grundwasser.</p>	<p>B-Plans als Information übernommen. Die Inhalte betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen zu beachten sein.</p>	<p>H</p>
<p>17.11</p>	<p>Landkreis Teltow-Fläming – Dezernat IV Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 01.04.2022</p>		
<p>17.11.1</p>	<p>die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB lagen dem Landwirtschaftsamt zur Einsicht und zur Stellungnahme vor.</p>	<p>Einleitung.</p>	<p>K</p>

17.11.2	Das Landwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming hat keine Bedenken zur beabsichtigten Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.	Es bestehen keine Bedenken zum Entwurf.	K
17.12	Landkreis Teltow-Fläming - Büro für Chancengleichheit und Integration Behinderten- und Seniorenbeauftragte frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 11.04.2021		
17.12.1	zum jetzigen Zeitpunkt gibt es seitens des barrierefreien Bauens keine Anmerkungen.	Es bestehen keine Anmerkungen zum Entwurf.	K
18	Polizeiinspektion Teltow-Fläming <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</i>		
19	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</i>		
20	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 31.03.2022		
20.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.	Die Belange werden berührt, aber nicht beeinträchtigt.	K
20.2	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Keine Einwände.	K
21	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH frühzeitige Beteiligung durch Planungsbüro: Stellungnahme vom 17.06.2021		
21.1	Anbei überreichen wir Ihnen Teillagepläne unserer Versorgungsleitungen (Strom und Gas) für den von Ihnen gewünschten Bereich. Fernwärmeleitungen sind im o.g. Bereich nicht vorhanden. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den	In der Begründung zum Entwurf werden Aussagen zur medientechnischen Erschließung aufgenommen.	K B

	Plänen enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.		
21.2	Wir möchten weiterhin darauf hinweisen, dass im o.g. Bereich Anlagen der E.DIS AG und der NBB mbH & Co. KG vorhanden sein können und der Leitungsbestand dort möglicherweise ebenfalls abgefragt werden muss.	Es wurden die weiteren Medienträger abgefragt (siehe lfd. Nr. 31 und 32)	V
21.3	Das Merkblatt zum Schutz der Versorgungsleitungen ist zu beachten.	Dieser Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.	H
21	Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</i>		
22	Nuthe Wasser und Abwasser GmbH frühzeitige Beteiligung durch Planungsbüro: Stellungnahme vom 18.06.2021 <i>keine erneute frühzeitige Beteiligung durch TöB-Anschreiben</i>		
22.1	In der Anlage erhalten Sie die gewünschten Unterlagen für die nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben / Flurstücke. Sollten Sie noch Fragen dazu haben, erreichen Sie die NUWAB GmbH unter der Tel. Nr. ...	In der Begründung zum Entwurf werden Aussagen zur medientechnischen Erschließung aufgenommen.	K B
22.2	Zusätzliche Bemerkungen: <ul style="list-style-type: none"> - Über den Verlauf und Lage vorhandener Trinkwasser Hausanschlussleitungen und Schmutzwasser Grundstücksentwässerungsleitungen auf dem Grundstück / Baubereich liegen der NUWAB GmbH in der Regel keine Aufmassskizzen / Hausanschlussblätter vor. Hier ist mit dem Eigentümer vor Ort die Lage der Leitungen zu klären, um die seitlichen und höhenmäßigen Abstände der geplanten Baustrasse / Baufeld zu den vorhandenen Leitungen entsprechend den Anforderungen des DVGW Arbeitsblattes W 400 gewährleisten zu können! - Die Übergabe der Bestandsplanauszüge berechtigt den Empfänger <u>nicht</u> zur Weitergabe an Dritte (bauausführende Firmen und sonstige Interessenten) – außer mit Ab- 	Diese Hinweise betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.	H

	<p>stimmung der NUWAB.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unsere Unterlagen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, wir bitten Sie deshalb, die bauausführende Firma zu veranlassen, entsprechende Planunterlagen bei der NUWAB anzufordern, bzw. die Ihnen vorliegenden Planunterlagen der NUWAB an die Baufirma zu übergeben – mit dem Hinweis zur Einholung einer „Planauskunft für Baumaßnahmen“ bei NUWAB GmbH. - Ebenso kann aus der Einsichtnahme oder Übergabe von Bestandsplanauszügen <u>keine</u> Zustimmung der NUWAB GmbH zu geplanten Baumaßnahmen oder eine Zustimmung zur beabsichtigten Herstellung von Trinkwasserhausanschlüssen und Grundstücks-Entwässerungsanlagen hergeleitet werden. - Für die Erschließung sind entsprechende Anträge bei der NUWAB GmbH zu stellen. - Formulare unter Internet www.nuwab.de / Kundencenter / Anschlusswesen. <p>Die Angaben in den überreichten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die übergebenen Bestandsunterlagen sind zur Orientierung zu verwenden, entbinden jedoch nicht von der eigenen Sorgfaltspflicht nach DVGW Arbeitsblatt 315 (Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten). Die technischen Regelwerke, Bauvorschriften und DIN Normen etc. zum Schutz der wasserwirtschaftlichen Anlagen sind einzuhalten.</p>		
23	<p>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 11.04.2022</p>		
23.1	<p>In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 23.03.2022 teile ich Ihnen mit, dass gegen das Bebauungsplanverfahren Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ der Stadt Luckenwalde seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.</p>	<p>K</p>

<p>23.2</p>	<p>Hinweise: Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen. Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass private Grundstücke nicht von den Entsorgungsfahrzeugen des SBAZV befahren werden. Sollte geplant werden, die zukünftige Abfallerfassung über 1,1-cbm-Container zu organisieren, ist dafür Sorge zu tragen, dass der Stellplatz der Container nicht weiter als 15 m von der öffentlichen Straße entfernt liegt. 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.</p>	<p>Die Hinweise und Inhalte der Stellungnahme betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen zu beachten sein.</p>	<p>H</p>
<p>24</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH frühzeitige Beteiligung durch Planungsbüro: Stellungnahme vom 19.07.2021 <i>keine erneute frühzeitige Beteiligung durch TöB-Anschreiben</i></p>		
<p>24.1</p>	<p>Im öffentlichen Straßenland, in der Beelitzer Straße, befinden sich auf Höhe der Haus-Nr. 12 Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt), die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden. Die übrigen Informationen und Inhalte der Stellungnahme betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen zu beachten sein. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen zur medientechnischen Erschließung aufgenommen.</p>	<p>K H B</p>
<p>24.2</p>	<p>Der beigefügte Bestandsplan der Telekom entspricht nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diesen Plan nicht zur Bauausführung zu verwenden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer TK-</p>	<p>Der Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergereicht.</p>	<p>H</p>

	<p>Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), - Nutzung des Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder - E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)“ – siehe Anlage – beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.</p>		
25	<p>Industrie- und Handelskammer Potsdam <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen</i></p>		
26	<p>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien – Region Ost <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen</i></p>		
27	<p>Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH <i>frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 31.03.2022</i></p>		
27.1	Seitens der VTF gibt es keine Bedenken zum Bauvorhaben.	Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.	K
27.2	Der Linienverkehr in der Beelitzer Straße darf durch die Baumaßnahme nicht eingeschränkt werden, für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergereicht.	H
28	<p>Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz <i>frühzeitige Beteiligung durch Planungsbüro: Stellungnahme vom 22.06.2021</i> <i>keine erneute frühzeitige Beteiligung durch TöB-Anschreiben</i></p>		
28.1	Der Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen keine Einwände, da Belange des Verbandes nach jetzigem Kenntnisstand nicht berührt sind.	Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Die Belange des Wasser- und Bodenverbands Nuthe-Nieplitz werden nicht berührt.	K

28.2	Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen.	Da sich keine Gewässer in der Nähe befinden, ist die Einleitung von Wasser in ein naheliegendes Gewässer nicht möglich.	K
29	Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 13.04.2022		
29.1	In Beantwortung Ihres Schreibens zur Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming teilen wir Ihnen Folgendes mit: Zum Bebauungsplanverfahren Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft Teltow Fläming keine Einwände	Einleitung. Es bestehen keine Einwände seitens der Kreishandwerkerschaft Teltow Fläming.	K
29.2	In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden. Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus. Sollten sich weitere Fragen ergeben, stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.	Der Hinweis, dass bei Umsetzung der Planung (insbesondere Bauphase) auch die ortsansässigen Gewerke einbezogen werden sollte, wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er hat keine Relevanz für den Bebauungsplan.	H
30	Handwerkskammer Potsdam frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen		
31	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich West Brandenburg Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark frühzeitige Beteiligung durch Planungsbüro: Stellungnahme vom 16.06.2021 <i>keine erneute frühzeitige Beteiligung durch TöB-Anschreiben</i>		
31.1	Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Sparten Auskunft. Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich keine Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:	Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	K

	- Indexplan - Gesamtmedienplan		
32	Infrest - Leitungsauskuftsportal Auskunft erteilt am 21.04.2022		
32a	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG		
32.1	Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.	Einleitung.	K
32.2	Im unmittelbaren Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB bzw. vorhandene Anlagen werden gemäß Ihren Unterlagen nicht tangiert.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der NBB im Plangebiet vorhanden sind oder durch das Vorhaben tangiert werden.	K
32.3	Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle ortstätigen Versorgungsunternehmen wurden am frühzeitigen TöB-Verfahren beteiligt.	V
32.4	Die Bestandspläne werden laufend aktualisiert. Bei aktuell neuverlegten Gasleitungen ist es möglich, dass diese noch nicht in den Bestandsplänen enthalten sind. Hierzu bitten wir Sie, sich mit der NBB unter ... abzustimmen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Vergrößerung des Geltungsbereichs ist nicht zu erwarten.	K K

32b	PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG		
32.5	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.	Der Hinweis, dass durch das Vorhaben keine Flüssiggas-Vorsorgeleitungen berührt werden wird zur Kenntnis genommen.	K
32.6	Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.	Ein Flüssiggasbehälter ist nicht vorhanden. Das Grundstück liegt seit langer Zeit brach.	K
32c	Saferay operations GmbH		
32.7	Die infrest – Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.	Einleitung.	K
32.8	In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass sich derzeit keine Leitungen der saferay im Plangebiet befinden.	K
32.9	Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von www.infrest.de einzuholen.	Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Leitungsabfrage erfolgte über das Portal infrest.	V
32.10	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Plangebiets erfolgt nicht.	K
33	50Hertz Transmission GmbH frühzeitige Beteiligung durch Planungsbüro: Stellungnahme vom 21.06.2021 <i>keine erneute frühzeitige Beteiligung durch TöB-Anschreiben</i>		
33.1	Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Keine Anlagen in Betrieb oder Planung.	K

33.2	Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
34	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 31.03.2022		
34.1	Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.	Die Belange der DFS werden nicht berührt. Es gibt keine Bedenken und Anregungen.	K
34.2	Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	Der Hinweis, dass keine weitere Beteiligung am Verfahren notwendig ist, wurde zur Kenntnis genommen.	H
34.3	Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	K
35	Stadt Luckenwalde, Brandschutzdienststelle frühzeitige Beteiligung durch Planungsbüro: Stellungnahme vom 30.06.2021		
35.1	Für die Löschwassermenge kann eine Wassermenge von 48 m³/h aus Entnahmestellen, die sich im Umkreis von 300 m vom Objekt befinden, bereitgestellt werden. Hinweis: In Abhängigkeit der Bebauung des Grundstücks 4198 ergeben sich möglicherweise Anforderungen an die Ausführung der Feuerwehrezufahrt und Einrichtung von Bewegungsflächen. Bitte beachten Sie das in der weiteren Planungsphase.	Die Bereitstellung mit Löschwasser ist möglich. Der Hinweis zu weiteren evtl. Anforderungen an die Ausführung der Feuerwehrezufahrt und Einrichtung von Bewegungsflächen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.	K H
35	Stadt Luckenwalde, Brandschutzdienststelle frühzeitige Beteiligung durch TöB-Anschreiben: Stellungnahme vom 07.04.2022		
35.2	Im Grundsatz bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen dieses Planverfahren.	Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.	K

35.3	Löschwasserversorgung: Eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h ist als Grundschutz gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W-405 über vorhandene Entnahmestellen gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
35.4	Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr: Die für die Durchführung von Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen erforderlichen Zufahrten und Bewegungsflächen sind bei der Planung der Wohngebäude zu berücksichtigen und gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr umzusetzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Flächen im Lageplan zeichnerisch darzustellen.	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Hinweis betrifft den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.	H
36	Stadt Jüterbog <i>frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme eingegangen</i>		
37	Gemeindeverwaltung Nuthe-Urstromtal frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 14.04.2022		
37.1	Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“. Seitens der Gemeinde Nuthe-Urstromtal werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Die Belange werden nicht berührt. Es gibt keine Anregungen oder Bedenken.	K
38	Straßen- Grünflächen- und Friedhofsamt – Abteilung Straßenplanung und -bau frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 23.03.2022 <i>keine erneute frühzeitige Beteiligung durch TöB-Anschreiben</i>		
38.1	ÖPNV In der Poststraße hält nur die Linie 772 (Stadtbus). Alle anderen nutzen die Poststraße nur zur Verkürzung der Fahrzeiten. Haltestellen für die Überlandlinien sind am Bahnhof und in der Salzufler Allee. Die Haltestellen in der Poststraße sind in der Grafik fälschlicherweise in der Grabenstraße dargestellt.	In der Begründung wird ergänzt, dass es sich bei der Linie 772 um einen Stadtbus handelt. In der Abbildung unter dem Punkt 2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr in der Begründung ist die Haltestelle in der Poststraße richtig verortet.	K B V

<p>38.2</p>	<p>Straßen Die Beelitzer Straße ist eine Landestraße und dem Blauen Netz zugeordnet. Somit handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung.</p>	<p>Die Information wird ergänzend unter dem Punkt 2.2.1 Fließender Verkehr in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>K B</p>
<p>38.3</p>	<p>Ausfahrt Die Sichtdreiecke sind in beide Richtungen auf die L 73 nicht gegeben. Eine Sicht auf den motorisierten Fahrzeugverkehr besteht erst wenn das Fahrzeug den Geh- und vor allem den Radweg blockiert. Somit sind Konfliktpotentiale vorprogrammiert. Einem Teilrückbau der westlichen Mauer stimme ich zu. Diese ist allerdings erst neu errichtet und befindet sich in privatem Eigentum. Eine Ein- und Ausfahrtsbreite von 6 Metern sollte auf Grund der jeweiligen Schleppkurven auf jeden Fall erreicht werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Z</p>
<p>38.4</p>	<p>In den Spitzenstunden kommt es zu Rückstauereignissen von der Ampel über die Einfahrt hinaus. Somit entsteht beim Einbiegen aus östlicher Richtung eine Abhängigkeit von Abtretungen der Vorfahrt. Anderenfalls staut sich der Verkehr hinter dem abbiegenden Fahrzeug in Richtung Ampelkreuzung zurück. Die Aufstellung von Verkehrsspiegeln dient maximal zu Unterstützung. Sie kann witterungsbedingt stark eingeschränkt sein. Ein Spiegel könnte zur Verbesserung der Erkennbarkeit der Fußgänger aus östlicher Richtung (Kreisverkehr) aufgestellt werden. Zur Sicherung / Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt sollte die Einfahrt nur aus westlicher Richtung und die Ausfahrt nur in östlicher Richtung gestattet werden (analog Einfahrt ALDI).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch das geplante Vorhaben soll gemäß dem Verkehrsgutachten zum B-Plan von HOFFMANN-LEICHTER maximal 88 Kfz-Fahrten am Tag (S.15) zusätzlich erzeugt werden. In der maßgeblichen Spitzenstunde am Nachmittag sind 6 Kfz-Fahrten im Zielverkehr und 4 Kfz-Fahrten im Quellverkehr zu erwarten (S.16), was weniger als einem Fahrzeug in 5 Minuten entspricht. Es handelt sich damit nicht um eine vielbefahrene Grundstückszufahrt und um eine Verkehrssituation, die in Ortslagen mit dichter Bestandsbebauung üblich ist. Es kann damit von einem kooperativen Verkehrsverhalten ausgegangen werden. Eine Beschränkung der Fahrtrichtungen, aus denen das Grundstück angefahren / in die das Grundstück verlassen werden kann, erscheint nicht erforderlich. Im Bestand gibt es im direkten Umfeld ebenfalls aus beiden Richtungen erreichbare Grundstückszufahrten (z. B. direkt gegenüber Grundstück Beelitzer Str. 28). Probleme an diesen Zufahrten sind nicht bekannt.</p>	<p>K</p>
<p>38.5</p>	<p>Müllfahrzeuge dürfen nicht rangieren. Sie müssen in einem Zug Wenden können. Nähere Auskünfte und eventuelle Ausnahmen hierzu kann der SBAZV erteilen. Anderenfalls muss ein Entleerungsstandort ausgewiesen werden.</p>	<p>Der zuständige SBAZV ist an der Planung beteiligt worden (Vgl. lfd. Nr. 23). Seitens des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbands bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans keine Bedenken. Es ergeht der Hinweis, dass, sollte geplant werden, die zukünftige Abfallerfassung über 1,1-cbm-</p>	<p>K</p>

		Container zu organisieren, dafür Sorge zu tragen ist, dass der Stellplatz der Container nicht weiter als 15 m von der öffentlichen Straße entfernt liegt. Die Hinweise und Inhalte der Stellungnahme betreffen den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes und werden in diesem Rahmen zu beachten sein.	
38.6	Die Zufahrt sollte als Grundstückszufahrt ausgebaut werden. Demnach ist keine vorfahrtsregelnde Beschilderung erforderlich. Dies ist nur bei einer Einmündung (Bordanlage wird in die Zufahrt gezogen) erforderlich.	Es wird zur Kenntnis genommen.	K