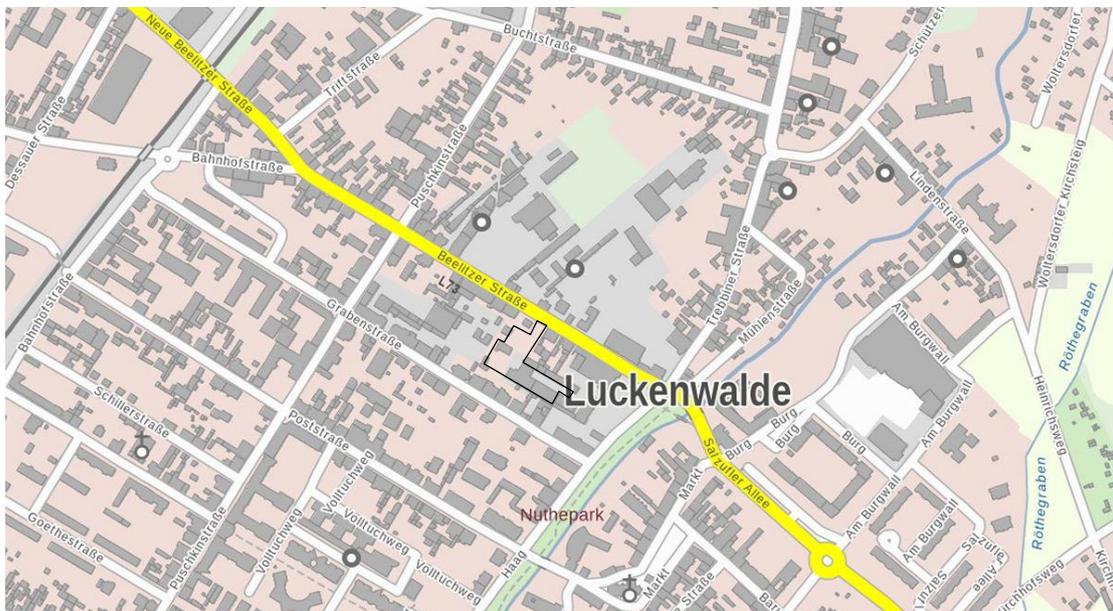




# Stadt Luckenwalde

## Bebauungsplan Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“

### Begründung



Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches  
Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

**Planungsstand:** Entwurf, August 2023 (Verfahren nach § 13 a BauGB)

**Planbereich:** Gemarkung Luckenwalde

Flur 5

Flurstücke 240/2, 419

**Plangeber:** Stadt Luckenwalde  
Markt 10  
14943 Luckenwalde

**Vorhabensträger:** VR-Bank Fläming eG  
Baruther Straße 23  
14943 Luckenwalde

**Verfasser:**



## Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	5
1.1	Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Ziele und Zwecke der Planung	6
2	BESTANDSSITUATION	7
2.1	Nutzung des Plangebiets	7
2.2	Verkehrliche Erschließung	7
2.2.1	Fließender Verkehr	7
2.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.2.3	Radverkehr	8
2.2.4	Ruhender Verkehr	9
2.3	Ver- und Entsorgung	11
2.3.1	Trinkwasser, Schmutzwasser	11
2.3.2	Löschwasserversorgung	11
2.3.3	Oberflächenwasser	11
2.3.4	Elektroenergie	12
2.3.5	Telekommunikation	12
2.3.6	Wärmeversorgung	12
2.3.7	Abfallentsorgung	12
2.3.8	Brandschutz	13
2.4	Alllastensituation und Bodenschutz	13
2.5	Kampfmittelbelastung	15
2.6	Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz	15
3	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	16
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	16
3.2	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	16
3.3	Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	17
3.4	Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde	18
3.5	Sanierungsgebiet „Karree“ der Stadt Luckenwalde	19
4	FACHGUTACHTEN UND UMWELTBELANGE	22
4.1	Verkehrsgutachten	22
4.2	Schallschutzgutachten	22
4.3	Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange - Auszug	26
5	GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN ZUR ABWÄGUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG	29
5.1	Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	29
5.2	Beteiligung der Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB	31
5.3	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB	31
6	PLANINHALT	33
6.1	Art der baulichen Nutzung	33

6.2	Maß der baulichen Nutzung	33
6.3	Baugrenzen, Bauweise	34
6.4	Straßenbegrenzungslinie	35
6.5	Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen	35
6.6	Schallschutztechnische Festsetzungen	37
6.7	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	37
6.8	Geh- und Fahrrechte	38
6.9	Von Bebauung freizuhaltende Fläche	38
6.10	Örtliche Bauvorschriften	38
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	40
8	VERFAHREN	44
9	RECHTSGRUNDLAGEN	47

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtgebiet (schraffiert); Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0.....	5
Abbildung 2:	Darstellung der möglichen fußläufigen Erreichbarkeit des ÖPNV (gelb) ausgehend vom Plangebiet .....	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem FNP der Stadt Luckenwalde mit Darstellung des Geltungsbereichs des .....	18
Abbildung 4:	Anlage zur Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Karrée“ (Sanierungsgebiet rot umrandet, Vorhabengebiet blau umrandet, ohne Maßstab).....	20
Abbildung 5:	Auszug aus der städtebaulichen Rahmenplanung (städtebauliches Zielkonzept) Teilraum Karree mit Darstellung des Plangebiets (Vorhabengebiet blau umrandet, ohne Maßstab); Quelle: Teilraum Karree in Luckenwalde, Stand: Januar 2021, GRUPPE PLANWERK....	21

### Anlagen

Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange mit integriertem Artenschutzbeitrag  
 Nauen, August 2023 (Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH)

Umweltbestandskarte  
 Nauen, August 2023 (Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH)

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Lage, Größe und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Stadt Luckenwalde, umfasst die Flurstücke 240/2 und 419 der Flur 5 in der Gemarkung Luckenwalde und hat eine Größe von ca. 4.263 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich im innerstädtischen Zusammenhang, liegt derzeit jedoch brach. Das Karree, in dem sich die Fläche befindet, wird umgrenzt von den Straßen *Beelitzer Straße* (Landesstraße 73 (L 73), nordöstlich), *Puschkinstraße* (nordwestlich), *Grabenstraße* (südwestlich) und der Straße *Haag* (südöstlich). Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über die Beelitzer Straße, die sowohl eine örtliche als auch überörtliche Erschließungsfunktion ausübt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohn- und Mischnutzung. Das Gelände selbst unterlag einer gewerblichen Nutzung. Dort war eine Brauerei ansässig, deren baulichen Anlagen bereits abgebrochen wurden. In der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Supermärkte. Einer angrenzend im Osten des Plangebiets (Aldi, Nr. 1 in Abbildung 1) und ein zweiter im Nordwesten mit angrenzendem Getränkemarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Netto/Getränke Hoffmann, Nr. 2 in Abbildung 1). Weiter befindet sich ebenfalls auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Nordosten die Hochschulpräsenzstelle der Technischen Hochschule Wildau und der Fachhochschule Potsdam Brandenburg (Nr. 3 in Abbildung 1). Die weitere Nutzung an den das Karree umgebenden Straßen ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

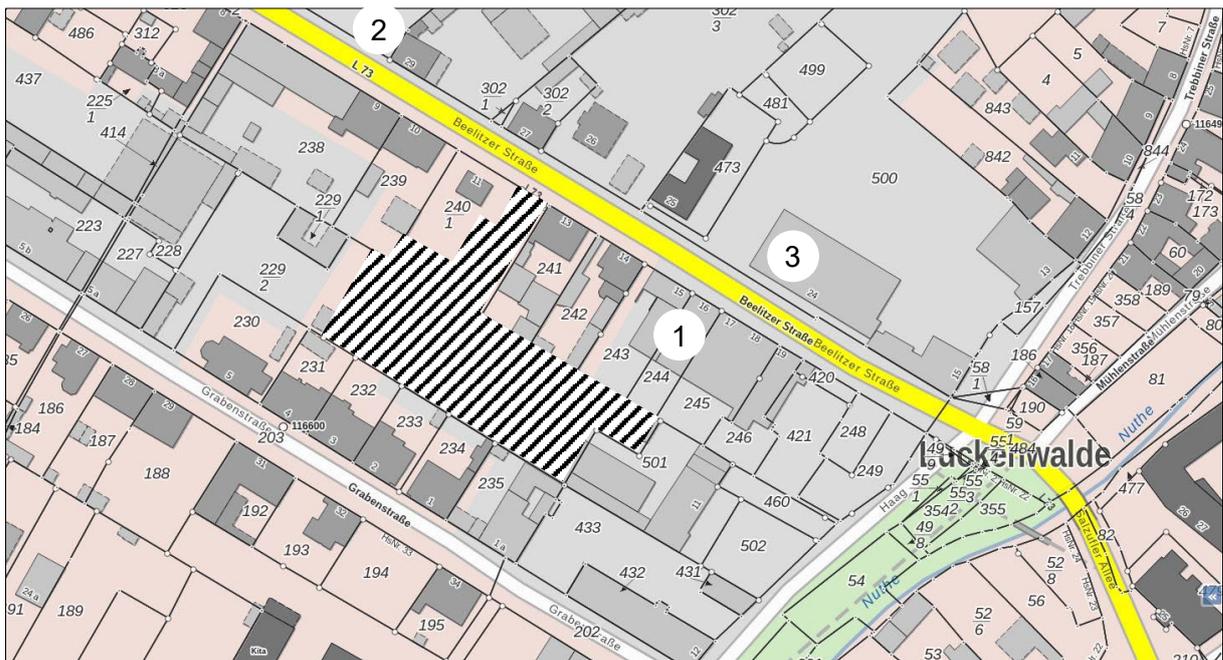


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtgebiet (schraffiert); Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung, Ziele und Zwecke der Planung**

Die in Luckenwalde ansässige VR-Bank Fläming eG verfügt über Flächen, die sie dem Wohnungsbau zur Verfügung stellt bzw. selbst bebaut. Das vorliegende Plangebiet ist eine solche Fläche. Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im unbeplanten Innenbereich und unterlag einer anderen Nutzung als die von der Vorhabenträgerin geplante. Es ist die Nachnutzung des Geländes als Wohnraum geplant. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um das brachgefallene Grundstücke dieser neuen Nutzung zuführen zu können. Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Brauereigelände. Der Bebauungsplan Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ soll eine geordnete städtebauliche sowie eine vertretbare Entwicklung des Gebietes innerhalb der Gesamtstadt vorsehen. Weitere Planungsziele sollen die ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum sowie die Umsetzung eines hohen Maßes an Umweltverträglichkeit sein.

Als generelles Planungsziel wird die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt. Festgesetzt werden soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu dem das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise geregelt werden sollen. Weitere Belange werden unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ermittelt.

## **2 BESTANDSSITUATION**

### **2.1 Nutzung des Plangebiets**

Derzeit unterliegt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans keiner Nutzung. Die Fläche war mit abgängiger Bausubstanz einer ehemaligen Brauerei bestanden, die eine Höhe von ca. 9 m aufwies. Die baulichen Anlagen waren grenzständig. Das Plangebiet ist an der schmalsten Stelle im Bereich der Beelitzer Straße ca. 10,5 m breit und verfügt an dieser Stelle über eine Zuwegung/Zufahrt abgehend der Beelitzer Straße. Die Außenanlagen sind mit verschiedenen Bodenbelägen voll- und teilversiegelt. Grünstreifen in Form von Rasenflächen, zum Teil mit Gehölzen bestanden, gibt es im Zufahrtsbereich sowie an der südwestlichen Plangebietsgrenze.

### **2.2 Verkehrliche Erschließung**

#### **2.2.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die nordöstlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Beelitzer Straße (L 73) erschlossen. Die Beelitzer Straße ist eine Landesstraße und dem Blauen Netz zugeordnet. Somit handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung. Eine Grundstückszufahrt ist vorhanden.

Bestandssituation:

Die Verkehrserhebung für den maßgebenden Querschnitt der Beelitzer Straße über einen Zeitraum von 24 Stunden wurde am 23.03.2021 durchgeführt. Es ergibt sich ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen ( $DTV_{WS}$ ) von 9.900 Kfz/Tag mit einem Schwerlastverkehr-Anteil (SV-Anteil) von 4% sowie ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 8.600 Kfz/Tag mit einem SV-Anteil von 3%.

#### **2.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die am Plangebiet nächstgelegene fußläufig erreichbare Bushaltestelle ist die Haltestelle „Poststr./Haag“ der Stadtlinie 772 (siehe Abbildung 2). Die Stadtlinie verkehrt zwischen der Haltestelle „Waldstraße“ über den Bahnhof Luckenwalde zum „Marktkauf“ Luckenwalde und Frankenfelde (Kirche). Des Weiteren führen weitere Buslinien von Luckenwalde aus in umliegende Orte: 719 (Baruth, Klasdorf), 750 über Trebbin nach Potsdam, 752 über Gottow nach Stülpe, 753 nach Jüterbog, 755 über Heinickendorf nach Zülichendorf, 756 über Petkus nach Dahme, 757 über Rühlsdorf nach Trebbin und 770 über Sperenberg nach Zossen. Die Linien werden von der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH (VTF) unterhalten. Der Bahnhof Luckenwalde verfügt über Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG mit der Bahnlinie RE3 (Falkenberg – Luckenwalde – Berlin – Stralsund und Schwedt (Oder)) und der Bahnlinie RE 4 (Jüterbog – Luckenwalde – Berlin – Rathenow).

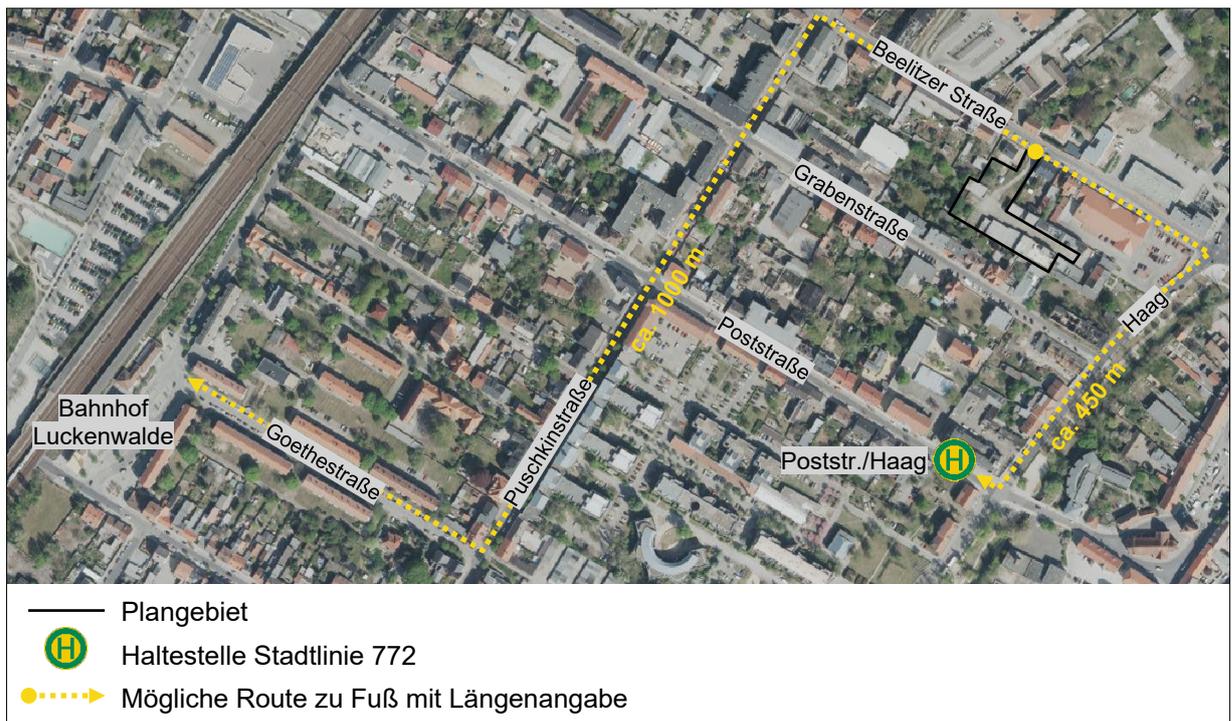


Abbildung 2: Darstellung der möglichen fußläufigen Erreichbarkeit des ÖPNV (gelb) ausgehend vom Plangebiet  
 Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

### 2.2.3 Radverkehr

Das Plangebiet ist durch das Vorhandensein eines Radweges auf beiden Seiten der nordöstlich an das Gebiet gelegenen Beelitzer Straße an das innerstädtische Radwegenetz angeschlossen.

Durch Luckenwalde führen mehrere Radrouten.

#### *Radroute Historische Stadtkerne*

Diese Route führt durch die historischen Stadtkerne von Potsdam, Werder (Havel), Brandenburg a. d. Havel, Ziesar, Belzig, Treuenbrietzen, Jüterbog, Luckenwalde und Beelitz, durch unter anderem die Naturparks Hoher Fläming und Nuthe-Nieplitz.

#### *Rad- und Skateweg FlaemingSkate*

Diese Route bietet gute Asphaltverhältnisse für Radfahrer und Inlineskater. Sie wird nicht durch Autos behindert und bietet eine flexible Einteilung von Etappen unterschiedlicher Schwierigkeitsgrade.

#### *Tour Brandenburg Seenland Oder-Spree*

Diese Route ermöglicht die Erreichbarkeit von 29 historischen Stadtkernen im Berliner Umland durch das ganze Land Brandenburg.

#### *Tour Brandenburg*

Die Tour Brandenburg verbindet verschiedene Radfernwege und regionale Radwege miteinander.

## 2.2.4 Ruhender Verkehr

Der vorliegende Bebauungsplan lässt im allgemeinen Wohngebiet vorwiegend Wohnen zu. Die Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde<sup>1</sup> sieht folgendes für Wohngebäude vor (Auszug aus Anlage 1 zur Stellplatzsatzung):

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze für Kfz	Bezugsgröße	Zahl der Fahrrad-abstellplätze
<b>1</b>		<b>Wohngebäude</b>		
1.1	Einfamilienhäuser	1	je Wohnung	2
		oder § 3 (6) Stellplatzsatzung		
1.2	Mehrfamilienhäuser	1	je Wohnung	1
		oder § 3 (6) Stellplatzsatzung		
1.3	Seniorenwohnungen/ betreutes Wohnen	1	je Wohnungen	5 1
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1	je Wohnung	1
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1	je 15 Betten	8
1.6	Seniorenheime	1	je 10 Betten	1
1.7	Sonstige Wohnheime	1	je 2 Betten	2

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan mit festgesetztem maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung. Dies kann ausgeschöpft werden, es ist aber nicht zwingend auszuschöpfen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt. Eine Prüfung der Anzahl notwendiger Stellplätze erfolgt jedoch im Baugenehmigungsverfahren, da in diesem erst folgende Angaben ersichtlich sind: konkrete Wohnnutzung nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung im Wohngebäude und Anzahl der geplanten Wohnungen. Der Nachweis der Unterbringung der berechneten Stellplätze ist ebenfalls dort zu führen. Dem Bebauungsplan liegt eine Machbarkeitsstudie zu Grunde. Diese sieht für die Fläche die Errichtung von 3 Wohngebäuden als Mehrfamilienhäuser mit je drei Vollgeschossen und je 9 Wohnungen vor. Nach Stellplatzsatzung sind der Stadt Luckenwalde bisher in Mehrfamilienhäusern ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass im Plangebiet diese Anzahl untergebracht werden könnte.

<sup>1</sup> Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), gültig ab 27.10.2022; Satzung unterzeichnet am 25.10.2022, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 24/2022 vom 26.10.2022, Beschlussvorlagen-Nummer B-7391/2022  
Gemäß § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21] in Verbindung mit § 49 Abs. 1 und § 87 Abs. 1,4,5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18,[Nr.39], zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde in ihrer Sitzung am 18.10.2022 die Satzung beschlossen.

Auch sollen Fahrräder untergebracht werden können. Siehe dazu auch Ausführungen unter „Baugrenze, Bauweise“.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Leitungsträger wurden u. a. über das bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche (BIL-Portal) oder per Mail vorab der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) angefragt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Inhalte der vorab abgegebenen Stellungnahmen im vorgenannten Beteiligungsverfahren durch die Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange nur noch einmal bestätigt werden.

### **2.3.1 Trinkwasser, Schmutzwasser**

In der Beelitzer Straße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung und ein Abwasserdruckkanal (im Freigefälle) der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH (NUWAB GmbH). Zum Plangebiet zweigt eine Anschlussleitung vom Abwasserkanal ab, eine andere von der Trinkwasserversorgungsleitung. Aus den Informationen kann laut der NUWAB GmbH keine Zustimmung zu geplanten Baumaßnahmen oder eine Zustimmung zur beabsichtigten Herstellung von Trinkwasserhausanschlüssen und Grundstücksentwässerungsanlagen hergeleitet werden. Für die Erschließung sind entsprechenden Anträge bei der NUWAB GmbH zu stellen.<sup>2</sup>

### **2.3.2 Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung kann eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h aus Entnahmestellen, die sich im Umkreis von 300 m vom Objekt befinden, bereitgestellt werden.<sup>3</sup>

### **2.3.3 Oberflächenwasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung zu nutzen und zur Versickerung zu bringen, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Derzeit wird das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert. Gemäß Bebauungsplan hat die Befestigung der Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzmaten) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern oder dort zu nutzen. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen und dabei die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünteren obersten Bodenschicht vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung). Das Anschlussrecht erstreckt sich nur auf solche Grundstücke, bei denen eine Beseitigung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht oder nur teilweise möglich ist und die an eine betriebsfertige und aufnahmefähige öffentliche Niederschlagsentwässerungsanlage angeschlossen werden können.

Der Wasser- und Bodenverband "Nuthe-Nieplitz" teilt mit, dass nach jetzigem Kenntnisstand keine Belange des Verbandes berührt sind. Die Einholung einer gesonderten Stellungnahme

---

<sup>2</sup> Schreiben vom 18.06.2021, Zeichen: Wan, Planauskunft Nr. 98/2021

<sup>3</sup> Stadt Luckenwalde, Abteilung Feuer- und Zivilschutz, per Mail vom 30.06.2021

wäre nur erforderlich, sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen.<sup>4</sup>

### **2.3.4 Elektroenergie**

Im Plangebiet befanden sich Anlagen einer ehemaligen Brauerei. Aufgrund dieser Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass ein Anschluss an Leitungen für die Versorgung mit Elektroenergie gegeben war und auch für die geplante neue Nutzung als Wohnbaufläche mit entsprechenden Anlagen das Plangebiet weiterhin mit Strom versorgt werden kann.

Die städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH gibt die Lage einer Niederstromleitung in der Beelitzer Straße und eine davon abzweigende Leitung über das Flurstück 240/2 bis zum Flurstück 419 an.<sup>5</sup>

Seitens der 50Hertz Transmission GmbH betriebene Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden sich nicht im Plangebiet und sind in nächster Zeit nicht geplant.

### **2.3.5 Telekommunikation**

Auch hier ist anzunehmen, dass das Plangebiet aufgrund der ehemaligen Nutzung als Brauereigelände Anschluss an Telekommunikationsleitungen hatte und dies auch weiterhin für die zukünftige zulässige Bebauung mit Wohngebäuden erfolgen kann.<sup>6</sup>

### **2.3.6 Wärmeversorgung**

Es ist anzunehmen, dass die ehemalige Brauerei im Plangebiet einen Anschluss an die Wärmeversorgung hatte und für die weiter oben bereits erwähnte zukünftige Nutzung weiterhin besteht bzw. die zukünftigen Gebäude an entsprechende Leitungen angeschlossen werden können.

Die Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH gibt die Lage einer Mitteldruckleitung (Gas) in der Beelitzer Straße und eine davon abzweigende Leitung über das Flurstück 240/2 bis zum Flurstück 419 an.<sup>7</sup>

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming gibt den folgenden Hinweis:

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. Der Hinweis ist auf der Planzeichnung aufgeführt.

### **2.3.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger, dem Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV). Im Plangebiet kann eine Fläche für Abfallsammelbehälter errichtet werden und von dort aus an Abholtagen vom Entsorgungsträger geleert werden. Die innere Erschließung des Plangebiets hat so zu erfolgen, dass für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit gegeben ist, wenn ein Abstellen von

---

<sup>4</sup> Schreiben vom 22.06.2021, Zeichen: 0211-21\_Beelitzer Straße

<sup>5</sup> Schreiben vom 17.06.2021

<sup>6</sup> Schreiben vom 21.06.2021, Zeichen: 2021-004050-01-TG

<sup>7</sup> Schreiben vom 17.06.2021

Abfallsammelbehältern an Abholtagen an einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Entsorgungsträger nicht möglich ist. Entsprechende Anforderungen ergeben sich aus der Abfallentsorgungssatzung (§ 18 der Satzung) des o. g. Verbandes.<sup>8</sup>

### **2.3.8 Brandschutz**

Eine brandschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung durch die zuständige Brandschutzbehörde. Für die Löschwassermenge kann eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h aus Entnahmestellen, die sich im Umkreis von 300 m vom Objekt befinden, bereitgestellt werden. Eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h ist als Grundsatz gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W-405 über vorhandene Entnahmestellen gegeben. Im Grundsatz bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen dieses Planverfahren.

Gem. § 5 Abs. 1 BbgBO<sup>9</sup> 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 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.

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 BbgBKG<sup>10</sup> die amtsfreien Gemeinden.

Alles Weitere ist Gegenstand nachfolgender Planungen.

## **2.4 Altlastensituation und Bodenschutz**

Für das Plangebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde keine Altlastverdachtsflächen angegeben. Bei der im Plangebiet abgängigen Bausubstanz handelte es sich um Anlagen einer ehemaligen Brauerei. Seit Aufgabe der Nutzung liegt das Gelände brach.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen ist [§§ 31 ff. Brandenburgisches Abfall- und

---

<sup>8</sup> Satzung über die Entsorgung von Abfällen durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) -Abfallentsorgungssatzung- (Textfassung) gültig ab 01.01.2021

<sup>9</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuell geltenden Fassung

<sup>10</sup> Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG)

Bodenschutzgesetz vom 06. Juni 1997 (GVBl.I/97, S 40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16].

Für das Gelände Beelitzer Straße 12 wurde eine Bodengutachten erstellt. Die Erkundung der Baugrund- und Altlastenverhältnisse erfolgte mit Rammsondierungen aus der separate Proben jeder angetroffenen Schicht im aushubrelevanten Tiefenbereich bis max. 3,0 m unter Geländeoberkante entnommen wurden. Der Baugrund besteht aus einer ca. 1,1 m mächtigen Oberschicht, in befestigten Bereichen aus Beton, Betonpflaster bzw. Betonwabenplatten, darunter Auffüllungen aus sandigem Kies bzw. kiesigem Sand unter den wieder Oberboden folgt. In den Endtiefen stehen schwachbindige Sande. Bindige Zonen wie Lehm finden sich nur untergeordnet.

In allen Bodenproben aus dem anstehenden Sand wurde keinerlei Z0-Überschreitungen nach LAGA<sup>11</sup> festgestellt, so dass der anstehende Boden uneingeschränkt offen wiedereinbaufähig ist.

- a) Das Auffüllmaterial ist ebenso unauffällig. Es wurde der Zuordnungswert Z 0 nach LAGA festgestellt und ist somit uneingeschränkt offen wiedereinbaufähig.
- b) Bei den Mischproben wurde einmal der Feststoff und einmal dem Eluat Werte zugeordnet. Der Feststoff übersteigt in Bezug auf Quecksilber und Zink den Zuordnungswert Z 0. Im Eluat sind alle Parameter jedoch unauffällig und das Auffüllmaterial erhält den Zuordnungswert 1.1 nach LAGA.

Zuordnungswerte Z 1 stellen die Obergrenze für den offenen Einbau unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen dar, bei deren Einhaltung selbst unter ungünstigen Voraussetzungen davon auszugehen ist, dass keine nachteiligen Grundwasserveränderungen auftreten. Bei Unterschreitungen der Z 1-Werte ist ein offener Einbau in Flächen möglich, die im Hinblick auf ihre Nutzung unempfindlich einzustufen sind (z. B. Straßenbau, Industrie-/Gewerbe-/Lagerflächen). Der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand soll dabei mindesten 1 m betragen. Eine bautechnische Verwendung von Boden im Deponiekörper, z. B. als Ausgleichsschicht zwischen Abfallkörper und Oberflächenabdichtung, ist ebenfalls möglich. Ausgeschlossen sind Baumaßnahmen in: vorhandenen oder geplanten trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten, Wasservorranggebieten, Karstgebieten und Gebieten mit häufigen Überschwemmungen, Gebieten mit sensibler Nutzung (Kinderspielplätze, Schulhöfe etc.).

- c) Einer Mischprobe wird der Zuordnungswert Z 2 nach LAGA zugeordnet. Dies betrifft die aus der Rammkernsondierung RKS 5 beprobte Auffülle, die eine PAK-Belastung<sup>12</sup> ausweist. Die geringfügige Überschreitung des Grenzwertes für Deponierklasse 0 ist jedoch laut Bodengutachten sicher tolerierbar, so dass sich für das Auffüllmaterial dieser Mischprobe die Deponieklasse 0 ergibt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die natürlich anstehenden Sande frei von Verunreinigungen sind. Da eine Belastung lediglich in einer Sondierung auftrat, ist im Falle eines Bodeneingriffs die Auffüllung um die RKS 5 herum zu separieren und gegebenenfalls durch weitere Analysen einzugrenzen.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall

<sup>12</sup> Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>13</sup> Ingenieurbüro Thomas Schmidt (2021): Ergebnisbericht zur Altlastenuntersuchung des Baugrundes, Stand 06. Mai 2019

## 2.5 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Vorhaben nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.<sup>14</sup>

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 2.6 Bodendenkmalschutz, Denkmalschutz

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.<sup>15</sup>

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

---

<sup>14</sup> Zentraldienst der Polizei, Gesch.Z.: KMBD 1.25, Schreiben vom 23.05.2019

<sup>15</sup> Landkreis Teltow-Fläming – Dezernat III Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz/Untere Denkmalschutzbehörde; 20.04.2022; Aktenz.: 63/33/10303/22/DK

### **3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Luckenwalde sind die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu berücksichtigen. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 sind nachrichtlich in den LEP HR übernommen worden. Die Festlegungen des LEP HR konkretisieren die Grundsätze aus dem LEPro 2007. Zu berücksichtigen sind ebenso die städtebauliche Rahmenplanung Teilraum Karree<sup>16</sup> und der Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde.

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

Es ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Stadt Luckenwalde ist gemäß Ziel (Z) 3.6 Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum. Gemäß Z 5.6 sind Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In diesen ist eine quantitative uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Absatz 3).

Gemäß Grundsatz 5.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbefläche, die bereits mit baulichen Anlagen bestanden war. Zudem schließt das Plangebiet direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche (Beelitzer Straße) an, die auch zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets genutzt werden soll.

Gemäß Ziel 5.2 sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Das Plangebiet ist umgeben von Siedlungsgebiet.

#### **3.2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 auf Zentrale Orte ausgerichtet werden, die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Die Planung entspricht den Grundsätzen. Ein verkehrlicher Anschluss ist direkt über die weiter oben erwähnte Beelitzer Straße möglich.

Gemäß § 6 sollen die Naturgüter in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Des Weiteren soll die Inanspruchnahme des Freiraums vermieden und eine Zerschneidungswirkung durch bandartige Infrastruktur durch räumliche Bündelung minimiert werden. Aussagen dazu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

---

<sup>16</sup> Teilraum Karrée in Luckenwalde Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB und Städtebauliche Rahmenplanung, Stand: Januar 2021 (Entwurf), Berlin, GRUPPE PLANWERK

### **3.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Dem Vorhaben stehen keine Belange der Regionalplanung entgegen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 für unwirksam erklärt worden.

Aufgrund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPiG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

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

Das Plangebiet befinden 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. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2022 die Übereinstimmung der vorgelegten Bauleitplanung mit den Belangen der Regionalplanung.

#### Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“

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. Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Luckenwalde ist gemäß LEP HR Mittelzentrum. GSP werden nur außerhalb von Mittel- und Oberzentren festgelegt. Der sachliche Teilregionalplan betrifft somit die vorliegende Planung nicht.

### 3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde

Derzeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde als gemischte Baufläche dargestellt. Ziel des Flächennutzungsplans der Stadt Luckenwalde ist eine Aufteilung der im FNP dargestellten gemischten Baufläche in Wohnen und gewerbliche Nutzung wobei Wohnen den überwiegenden Teil mit 75% einnehmen soll. Der Rest soll der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. In der Beelitzer Straße bestehen große Flächen des Einzelhandels. Des Weiteren bestehen mit Wohnen unterbrochene Fläche nicht störenden Gewerbes, Einrichtungen der Sozial- und Bildungsinfrastruktur und der Verwaltung sowie Industrie- und Gewerbebrachen. Dem entsprechend ist die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Wohnnutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus dem FNP entwickelbar, da Wohnnutzung in gemischten Bauflächen ist eine Hauptnutzung darstellt und am Standort des Plangebiets die vorhandene Mischung der Nutzungen ergänzt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle nicht notwendig. Das Planvorhaben ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

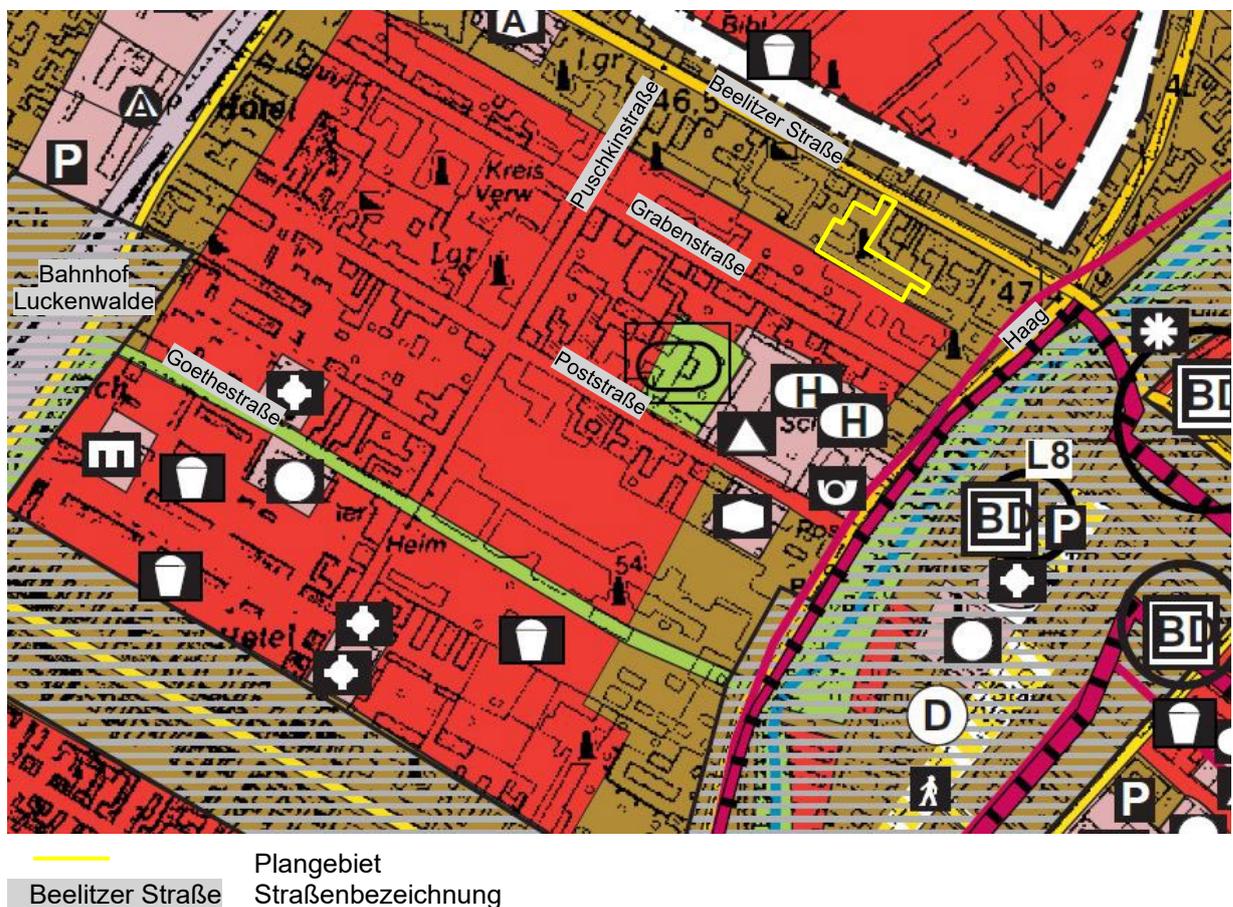


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Stadt Luckenwalde mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

### **3.5 Sanierungsgebiet „Karree“ der Stadt Luckenwalde**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Karree“.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden erhebliche städtebauliche Missstände und darauf aufbauend drei wesentliche Handlungsschwerpunkte festgestellt.

- Beseitigung und Aktivierung von Gewerbe- und Industriebrachen, Städtebauliche Neuordnung von fehl- und untergenutzten Flächen; Sanierung prägender Bausubstanz
- Gestalterische und funktionale Aufwertung und Sanierung von öffentlichen Straßen sowie öffentlich nutzbaren Wegen und Freiflächen; Sicherung und Schaffung attraktiver Platz- und Freiflächen
- Wahrung und Stärkung der bereits in der Gründerzeit geprägten gemischten Nutzungsstrukturen aus Wohnen, Arbeiten, und sozialer Infrastruktur.

Um die städtebaulichen Missstände zu beheben ist das Sanierungsverfahren auf der Grundlage folgender übergeordneter Zielsetzungen zu führen:

- Sicherung und Qualifizierung des Quartiers als attraktive, zentrale Wohnlage am Bahnhof für alle Generationen mit attraktiver Anbindung in den Metropolraum
- Erhalt und Weiterentwicklung der urbanen Vielfalt durch ein verträgliches Miteinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Soziales sowie durch die Stärkung zentraler Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung
- Sicherung des gründerzeitlichen Erscheinungsbildes und Aktivierung der Industriebrachen und zukunftsfähige Nachnutzung der erhaltenswerter Bausubstanz als wichtige Zeugnisse der Luckenwalder Industriegeschichte

Die VU stellt den Planbereich als Gewerbe- und Industriebrache mit hohem Aufwertungs- und Sanierungsbedarf der Bebauung und ihrer weiteren Brachfläche dar. Der städtebauliche Rahmenplan legt für den Planbereich die städtebauliche Neuordnung und Aktivierung des Grundstückes sowie die Herstellung neuer Erschließungs-/ Wegeverbindungen innerhalb des Blockinnenbereiches für eine bauliche und freiräumliche städtebauliche Entwicklung als Ziele fest. Das Plangebiet ist innerhalb des räumlichen und funktionale Schwerpunktbereiches „Blockinnenbereich Grabenstraße / Am Haag“ näher untersucht worden. Sowohl die Schaffung zielgruppenorientierter Wohnungsangebote als auch die Integration nicht störender gewerblicher Nutzungen ist an dieser Stelle vorstellbar. Diese brachliegenden Gewerbebauten im Blockinnenbereich sind weder architektonisch noch stadträumlich prägend. Ein Erhalt ist daher nicht zwingend und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht erhaltenswert bewertet worden.

Die zukünftige Nutzung als Wohngebiet mit entsprechenden baulichen Anlagen trägt dem Bedarf Rechnung, da der Planbereich nicht nur wieder einer Nutzung zugeführt wird, sondern den Altbestand baulicher Anlagen durch neue ersetzt. Der geplante Rückbau der ruinösen Baustrukturen der ehemaligen Brauerei und ein Neubau von Wohngebäuden tragen des Weiteren zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit und des Stadtbildes in diesem Bereich bei. Der Zielstellung der der VU und damit der Sanierungssatzung „Karree“ wird damit entsprochen.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind anzuwenden. Sanierungsmaßnahmen im Karree sind nach § 3 der Satzung in einem

umfassenden Verfahren durchzuführen. Das umfassende Verfahren ist anzuwenden, wenn städtebauliche Missstände vorliegen, die durch Investitionen in großem Umfang behoben werden müssen und dadurch sanierungsbedingt eine Bodenwertsteigerung zu erwarten ist.

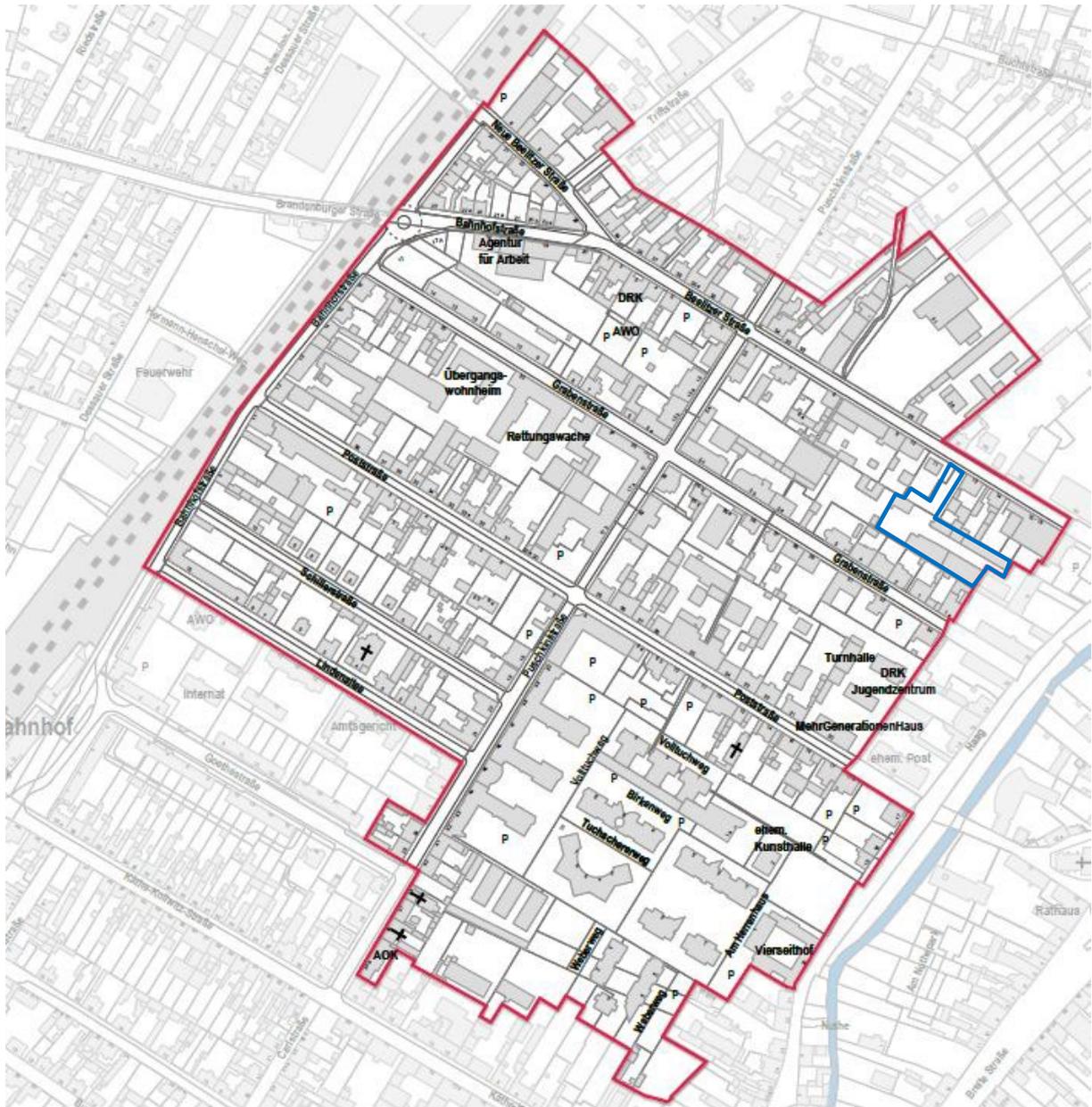


Abbildung 4: Anlage zur Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Karrée“ (Sanierungsgebiet rot umrandet, Vorhabengebiet blau umrandet, ohne Maßstab)



## **4 FACHGUTACHTEN UND UMWELTBELANGE**

### **4.1 Verkehrsgutachten**

Zukünftiges Verkehrsaufkommen:

Entsprechend der Verkehrsprognose des Landes Brandenburg für das Jahr 2030 ist auf dem relevanten Abschnitt der Beelitzer Straße ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen (DTV<sub>W5</sub>) von 9.000 Kfz/Tag mit einem SV-Anteil von 6% zu erwarten. Da dieses niedriger als das Bestandsverkehrsaufkommen ist, wird das bestehende Verkehrsaufkommen (Analyse-Nullfall) als maßgebend zu Grunde gelegt. Durch das geplante Vorhaben ergibt sich ein zusätzlich zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 88 Kfz/Tag. Durch Addition des Analyse-Nullfalls mit dem durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens ergibt sich das für die Untersuchung relevante Verkehrsaufkommen (DTV) im Analyse-Planfall. Dies liegt bei 8.700 Kfz/Tag mit einem SV-Anteil von 3 %.

Ermitteln und Bewerten der Leistungsfähigkeit:

Im nächsten Schritt wurde das Verkehrsaufkommen an der Zufahrt des Plangebiets räumlich verteilt und die Leistungsfähigkeit zur Abwicklung des Verkehrsaufkommens an der Einmündung untersucht. Es ergeben sich für alle Knotenströme gute bis sehr gute Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs mit ausreichend Kapazitätsreserven. Somit ist auch nach Realisierung des Vorhabens ein stabiler Verkehrsfluss an der geplanten Zufahrt des Plangebiets zu erwarten.<sup>17</sup>

### **4.2 Schallschutzgutachten**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastungen und im Weiteren die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen aufzuzeigen.

#### *Anlagenlärm Aldi-Markt*

##### a) Kundenparkplatz

Insgesamt sind die zu berücksichtigenden 2.448 Kfz-Bewegungen/Tag (153 Bewegungen/h x 16 h) auf einen Zeitraum von 13 Stunden zu verteilen. Somit ergeben sich für den Aldi-Markt 188,3 Kfz-Bewegungen pro Stunde und 3,0 Kfz-Bewegungen pro Stunde und Stellplatz während der Öffnungszeiten.

##### b) Einkaufswagenbox

---

<sup>17</sup> HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2021): Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 49/2021 »Wohnanlage Beelitzer Straße 12« in Luckenwalde, Stand 12. Oktober 2021

Die Einkaufswagenbox im Eingangsbereich des Aldi-marktes wird als Flächenschallquelle mit einer Höhe von 1m über Gelände angesetzt. Ein Stapelvorgang bei handelsüblichen Metallkörben wird mit einem Mittelungspegel von 72,0 dB(A) über eine Stunde berücksichtigt. Als Spitzenschalleistungspegel werden 106,0 dB(A) gemäß der Hessischen Lkw-Geräuschstudie von 2005<sup>18</sup> angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass alle Kunden des Markts, die mit dem Pkw kommen, einen Einkaufswagen benutzen. Demnach ergeben sich für den Aldi-Markt 188,3 Stapelvorgänge pro Stunde (Ein- und Ausstapeln) zwischen 07:00 und 20:00 Uhr.

c) Anlieferung

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<sup>19</sup> des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie vom 2005 und vom 1995<sup>20</sup> berechnet.

d) Zu- und Abfahrt

Die Zu- und Abfahrten mit dem Lkw werden als Linienschallquellen in einer Höhe von 0,5 m modelliert. Da für die Zufahrt zum Anlieferbereich ein Rangiervorgang notwendig ist, werden die Linienschallquellen dem Verlauf einer Rangierfahrt angepasst. Bei Rangiervorgängen wird gemäß der Hessischen Lkw-Geräuschstudie von 2005<sup>21</sup> für das Rückwärtsfahren der Lkw ein Zuschlag von 5 dB(A) vergeben. Es ergeben sich demnach folgende Berechnungsparameter für die Linienschallquellen:

- Schalleistungspegel der Linienschallquelle je Lkw (vorwärts): 63 dB(A)/m
- Schalleistungspegel der Linienschallquelle je Lkw (rückwärts): 68 dB(A)/m.

e) Lkw-Stellplatz

Die auf dem Stellplatz entstehenden Emissionen durch verschiedene Einzelereignisse werden zusammengefasst und als Punktschallquelle im Bereich der Fahrerkabine in 1 m Höhe berücksichtigt. Entsprechend Tabelle 5 des Gutachtens ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schalleistungspegel von 75 dB(A) je Anlieferung.

f) Rollgeräusche im Inneren des Lkw

Im Inneren des Lkw ergeben sich Emissionen durch das Überfahren des Wagenbodens. Der über eine Stunde gemittelte Schalleistungspegel für eine Rollbewegung im Inneren des Lkw

---

<sup>18</sup> Parkplatzlärmstudie (2007): Bayerisches Landesamt für Umwelt: Parkplatzlärmstudie. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen. 6. überarbeitete Auflage.

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> 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

<sup>21</sup> 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.

beträgt 75 dB(A). Bei 40 Rollbewegungen (zwanzig hin, zwanzig zurück) je Anlieferung ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schalleistungspegel von 91 dB(A) je Anlieferung. Es wird eine horizontale Flächenschallquelle in 1,20 m Höhe über Gelände im Anlieferbereich mit einem Schalleistungspegel von 91 dB(A) je Anlieferung angesetzt. Die kurzzeitige Geräuschspitze beträgt 108,0 dB(A).

g) Verladegeräusche

An der Außenrampe ergeben sich die Emissionen durch das Überfahren der Rollcontainer über die Überladebrücke. Da für diesen Vorgang keine Angaben gemäß der Hessischen Lkw-Geräuschstudie von 1995 vorliegen, wird auf den Ansatz für die Emissionen durch das Überfahren der Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand zurückgegriffen. Der über eine Stunde gemittelte Schalleistungspegel für einen Verladevorgang beträgt 78 dB(A). Bei 40 Verladevorgängen je Anlieferung ergibt sich ein über eine Stunde gemittelter Schalleistungspegel von 94,0 dB(A) je Anlieferung. Es wird eine Punktschallquelle in 1,20 m Höhe über Gelände im Bereich der Außenrampe mit einem Schalleistungspegel von 94,0 dB(A) je Anlieferung angesetzt. Die kurzzeitige Geräuschspitze beträgt 112 dB(A).

h) Lkw-Kühlung

Nach Rücksprache mit der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG erfolgt die Anlieferung mit ausgeschalteter LKW-Kühlung. Daher wird in der Untersuchung die Lkw-Kühlung während der Anlieferung nicht berücksichtigt.

i) Warenumschlag

Für den Aldi-Markt wird eine 18,0 m<sup>2</sup> große Flächenschallquelle in 0,6 m Höhe über der Ebene des Anlieferbereichs (ca. 1,80 m über Gelände) mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 67,3 dB(A)/m<sup>2</sup> angesetzt. Hierbei wird hilfsweise die Benutzung des Handhubwagens angenommen, da für Rollcontainer keine Angaben vorhanden sind. Dieser ergibt sich aus den in Tabelle 3 des Gutachtens dargestellten Eingabeparametern.

j) Technische Gebäudeausrüstung

Die Lage und Geräuschemissionen der Anlage der technischen Gebäudeausrüstung des Aldi-Markts wird anhand der Erkenntnisse der Ortsbegehung im Anlieferbereich als Punktschallquelle in 5 m Höhe über Gelände mit einem Schalleistungspegel von 75 dB(A) angesetzt. Als kurzzeitige Geräuschspitze wird ein 3 dB(A) höherer Wert angesetzt. Als Annahme zur sicheren Seite wird von einem 24 h-Betrieb der Anlage ausgegangen.

k) 3.1.5 Müllentsorgung

Es wird angenommen, dass der Müllcontainer einmal täglich zwischen 07:00 und 20:00 Uhr ausgetauscht wird. Das Aufnehmen und Abstellen der Container wird als Flächenschallquelle gemäß Heft 1 Lärmschutz in Hessen<sup>22</sup> berücksichtigt. Dazu werden die Emissionswerte für das Aufnehmen und Abstellen der Container mittels Hakenliftsystem angesetzt. Zur Berücksichtigung des Abstellens auf dem Boden wird jeweils eine Flächenschallquelle in Lage und Größe des Containers auf Geländehöhe berücksichtigt. Es wird ein anlagenbezogener

---

<sup>22</sup> Geräuschstudie Abfall (2002): Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie. Lärmschutz in Hessen, Heft 1. 2002.

Schallleistungspegel von 109,0 dB(A) bei einer Einwirkzeit von einer Minute vergeben. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen betragen 123,0 dB(A). Zur Berücksichtigung des Aufnehmens des Containers wird eine Flächenschallquelle in 2 m Höhe berücksichtigt. Diese befindet sich auf dem Lkw-Stellplatz unmittelbar vor dem Container. Es wird ein anlagenbezogener Schallleistungspegel von 107,0 dB(A) bei einer Einwirkzeit von einer Minute vergeben. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen betragen 114,0 dB(A). Die Zu- und Abfahrt sowie die Standgeräusche der Lkw werden analog zu Kapitel 3.1.3 im Gutachten angesetzt.

### *Straßenverkehrslärm Beelitzer Straße*

Die Berechnungen der Emissionen für den Straßenverkehrslärm werden entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19)<sup>23</sup> vorgenommen. Der längenbezogene Schallleistungspegel der Straße LW' berechnet sich aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge, den Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppen gemäß RLS-19, der Tag-Nacht-Aufteilung des Verkehrs, Geschwindigkeiten des Fahrzeuggruppen, Typ der Straßendeckschicht, Längsneigungskorrektur, Mehrfachreflexionszuschlag und Knotenpunktkorrektur.

Nach der Immissionsberechnung für Anlagenlärmwirkung ist festzustellen, dass der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich des Gebäudes 1 um bis zu 1,9 dB(A) überschritten wird. Die maßgeblichen Emissionen stellen, aufgrund des geringen Abstandes zu den Immissionsorten, die Anlieferfähigkeiten des Aldi-Markts (insbesondere das Überfahren der Rollcontainer über die Überladebrücke) dar. Der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird an den maßgebenden Immissionsorten im Plangebiet hingegen vollständig eingehalten. Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.<sup>24</sup>

Zum Erreichen einer schalltechnischen Verträglichkeit sind dem Grunde nach aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Aldi-Markt denkbar. Diese müsste allerdings eine Höhe von ca. 8 m aufweisen und ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu befürworten. Für die Bereiche mit Richtwertüberschreitungen (siehe in Planzeichnung Fläche ABCDA) wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm empfohlen. Diese findet sich in Kapitel 6 unter Punkt 6.6. Zeichnerisch ist eine Grenzwertlinie (Isophone) für tags und nachts in einer Nebenzeichnung zur Planzeichnung Teil A dargestellt.

Nach der Immissionsberechnung für Verkehrslärmwirkung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an innerhalb der geplanten Baugrenzen vollständig eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich aufgrund der fehlenden Abschirmwirkung durch bestehende Baukörper am Gebäude 3. Durch die Einhaltung der Orientierungswerte kann davon ausgegangen werden, dass eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe gewährleistet ist. Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmwirkung sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

---

<sup>23</sup> RLS-19 (2019): Richtlinie für des Lärmschutz an Straßen (RLS-19). Forschungsgesellschaft für Straße und Verkehrswesen. Ausgabe 2019.

<sup>24</sup> HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2021): Schallschutzgutachten zum B-Plan Nr. 49/2021 »Wohnanlage Beelitzer Straße 12« in Luckenwalde, Stand 01. August 2023

Es wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel (LA) von bis zu 31 dB ermittelt. Bei gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maßen (R'w,ges) der Außenbauteile von unter 35 dB werden mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung die zulässigen Innenraumpegel in der Regel erreicht. Da sich innerhalb der Baugrenze ein gesamt bewertetes Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) von weniger als 35 dB ergibt, sind im vorliegenden Fall keine textlichen Festsetzungen erforderlich.

### **4.3 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange - Auszug**

Zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ gilt es, im Rahmen der Regelungen des § 13a BauGB an Stelle eines vollständigen Umweltberichtes mit integrierter Eingriffsregelung die Umweltbelange zu prüfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind bei der Aufstellung des B-Plans Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a des BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Wie einleitend dargestellt kann im vorliegenden Verfahrenstyp zwar von der vollständigen Umweltprüfung abgesehen werden, da für Eingriffe in Natur und Landschaft keine Verpflichtung zum Ausgleich besteht. Jedoch müssen die Umwelt- und Naturschutzbelange in die planerische Abwägung eingestellt werden.

Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung, bei dem eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Stadt Luckenwalde geplant ist. Es ist der Abriss von Bestandsbauten vorgesehen. Da auch die weiteren Voraussetzungskriterien erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB Anwendung finden.

Der überschlägige Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zusammenfassend sind in der nachstehenden Tabelle folgende Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustands	Zu erwartende Auswirkungen
<b>Mensch und Bevölkerung</b>	Das Grundstück befindet sich im Bereich „städtebauliche Neuordnung von Grundstücken einschl. Abbruch schadhafter Gebäude“ des städtebaulichen Zielkonzeptes der Stadt Luckenwalde in Form eines ehemaligen und derzeit ungenutzten Brauereigeländes. Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraumes.	Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung aufwertungs- und sanierungsbedürftiger Flächen. Die Schaffung von benötigtem Wohnraum dient dem Bedarf der Bevölkerung und hat somit positive Auswirkungen. Eine Lärm- und Schadstoffbelastung in erheblichem Ausmaß ausgehend des Plangebiets ist nicht zu erwarten.
<b>Flora, Fauna, Biodiversität</b>	<p>Fauna: Aufgrund der abgängigen Bausubstanz im Bestand ist im März 2021 eine vorzeitige faunistische Untersuchung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude von einem speziellen Gutachter durchgeführt worden. Die Potenzialanalyse ergab eine Nutzung der Gebäude durch Fransenfledermäuse, der Holzbiene, eines Rotschwanzes und eines Falters (Trauermantel) sowie eines Stares im Walnussbaum.</p> <p>Flora: Das Grundstück ist nahezu vollständig bestandsversiegelt. Es liegen keine geschützten Biotop- oder anderweitig als hochwertig einzustufenden Grünbereiche vor.</p>	Die Inanspruchnahme von Flächen mit hoher Bedeutung für Flora und Fauna findet durch das Vorhaben nicht statt, da es sich um eine versiegelte Fläche mit Bestandsgebäuden handelt. Der Verlust gebäudebezogener Habitate wurde bereits durch ein Artenschutzfachbeitrag geprüft und wird durch artenspezifische Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die Möglichkeit zur Erhaltung einzelner Gehölze im Randbereich des Grundstückes wird im weiteren Verfahren geprüft und ein möglicher Verlust ist vornehmlich durch Neupflanzungen innerhalb des Grundstückes auszugleichen. Es gelten zudem die allgemeinen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die erhebliche Auswirkungen ausschließen.

<b>Boden und Fläche</b>	Die Bestandsruinen und die vorhandene Zuwegung nehmen ca. 80% der Fläche ein und sind voll- und teilversiegelt. Es besteht damit eine Vorbelastung.	Eine erhebliche Zusatzversiegelung durch das Vorhaben findet nicht statt, da die Grundstücksfläche bereits größtenteils versiegelt ist. Der B-Plan trifft dem Vermeidungsgebot entsprechend Festsetzungen, die eine Vollversiegelung auf Stellplatzflächen und anderen Flächen wie Nebenanlagen verhindern. Zudem ermöglicht die Festsetzung der Grundflächenzahl eine geringere Versiegelung im Bestand vorhanden war.
<b>Wasser in Oberfläche und Grund</b>	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiet sind nicht betroffen.	Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes zu versickern. Auswirkungen auf Grundwasser und dessen Neubildung sind nicht zu erwarten.
<b>Klima und Luft</b>	Die Fläche hat aufgrund ihrer Ausprägung und sehr geringem Anteil an offenen Vegetationsflächen keine Bedeutung für das Kleinklima.	Eine Veränderung des Kleinklimas gegenüber dem Ist-Zustand ist nicht zu erwarten. Eine zukünftig offenere Bauweise wird das Kleinklima positiv beeinflussen.
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	Die Bestandsruinen haben einen negativen und abschottenden Effekt auf die Wahrnehmung der Fläche. Durch nicht vorhandene Grünflächen besteht keine Bedeutung für das erweiterte Landschafts- und Ortsbild. Das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung der örtlichen Bevölkerung.	Durch die Neugestaltung der Fläche kommt es zu einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Konzeption der Bebauung wird sich in Bauhöhe und Bauweise in das Bestandsbild einfügen. Eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

## **5 GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN ZUR ABWÄGUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG**

Der vorliegende Bebauungsplan schafft planungsrechtlich die Voraussetzung für die Bebauung eines Innenbereiches in einem Wohngebiet, das auch durch eine gemischte Nutzung geprägt ist. Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Es ist zudem mit den Darstellungen des FNP der Stadt Luckenwalde vereinbar.

Belange des Naturschutzes sind betroffen, werden jedoch durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen vermindert. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Standort entspricht dem. Er wird wieder nutzbar gemacht. Die Bodenversiegelung wird nach Umsetzung des Bebauungsplans geringer sein als die ehemalige Bestandsnutzung. Dem Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird demnach Rechnung getragen.

### **5.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Postausgang vom 24.03.2022 mit Fristsetzung bis zum 19.04.2022. Grundsätzliche Einwendungen, die dem Ziel der vorliegenden Planung widersprechen, wurden nicht hervorgebracht.

Folgende Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung oder zur Aufnahme in die Begründung und/oder Planzeichnung sind eingegangen:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum:  
Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Es wird auf die Anzeigepflicht im Fall des Auffindens von Bodendenkmalen verwiesen.
- Landesamt für Umwelt (LfU):  
Angemerkt wird, dass es an einem Standort im Plangebiet zu geringfügigen Überschreitungen kommt. Das Gutachten in der Fassung vom 10.03.2022 macht jedoch deutlich, dass es zu keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kommt.  
Das LfU führt eine aufzunehmende textliche Festsetzung auf, die jedoch bereits im Entwurf mit Stand Januar 2022 in der Begründung und Planzeichnung aufgeführt wurde.  
Es wird darauf hingewiesen, dass im gekennzeichneten Bereich ABCDA eine ausreichende Durchlüftung schutzbedürftiger Räume sicherzustellen ist und angemerkt, dass die schallschutztechnischen Festsetzungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht auf Grundlage der vorgelegten Gutachten ausreichend sind.  
Gegen die Verkehrsuntersuchung gibt es seitens des LfU keine Einwände.
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg:  
Gegen das vorliegende Planvorhaben bestehen keine Einwände. Es wird auf die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen hin-gewiesen.

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Abteilung GL 5 und Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming:

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dem Vorhaben stehen keine Belange der Regionalplanung entgegen. Zu dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan wurden Ergänzungen in der Begründung aufgenommen.

- Landkreis Teltow-Fläming – Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung:

Das Vorhaben ist mit der FNP-Darstellung vereinbar.

Bauliche Veränderung in der Nachbarschaft (Beelitzer Straße 9 und 11) haben u. U. Auswirkungen auf den Schall, der im Plangebiet ankommt. Durch eine separate Stellungnahme vom Schallgutachter konnte nachgewiesen werden, dass durch die baulichen Änderungen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Es wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen (Mauer). Um eine ausreichende Abschirmung des geplanten Vorhabens gegenüber dem Anlagenlärm zu gewährleisten, müsste eine solche Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Aldi-Markt jedoch eine Höhe von ca. 8 m aufweisen. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu befürworten. Der Erhalt der bestehenden Wand an der Grundstücksgrenze zum Aldi soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Es wird auf die Annahme des Worst-Case beim Verkehrsaufkommen auf der Beelitzer Straße sowie die Beachtung nachbarschaftlicher Belange bzgl. des durch das Vorhaben aufkommenden Verkehrs verwiesen. Im Schallgutachten wurde bereits der ungünstigste Betrachtungsfall berücksichtigt. Durch das Vorhaben wird ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt, weshalb das Vorhaben als schalltechnisch verträglich zur Nachbarschaft einzuschätzen ist.

Weiter wird auf die Machbarkeitsstudie, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, verwiesen. Das Schall- und Verkehrsgutachten stützen sich bei diesen Unterlagen wohl auf die Studie. Dies ist beim Schallschutzgutachten nicht der Fall. Das Schallschutzgutachten wurde ausgehend der Festsetzungen des Bebauungsplans erstellt. Dabei wurden die Baugrenzen als maßgeblich betrachtet. 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 notwendig machen würde.

Die Erschließungsflächen müssen den funktionellen Anforderungen entsprechen, Sichtdreiecke eingehalten und im Zufahrtbereich Begegnungsfälle ermöglichen. Das maximale stündliche Verkehrsaufkommen wird bei weniger als 10 KfZ liegen, der Zufahrtbereich ist insgesamt ca. 10,50 m breit und verfügt damit über eine ausreichende Breite, um den funktionellen Anforderungen an eine Grundstückszufahrt

zu entsprechen. Um die Sicht dauerhaft freizuhalten, wird im neuen Entwurf im Zufahrtsbereich ein Bereich festgelegt, der von hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist. Es wird auf die Befahrbarkeit zur Abfallentsorgung und Brandbekämpfung (auch Stadt Luckenwalde, Brandschutzdienststelle)/Rettungsfall hingewiesen.

Die Standortfestsetzung des Baufeldes lässt innerhalb des Plangebiets ausreichend Fläche, um die Befahrbarkeit für die vorgenannten Fälle, zu ermöglichen.

Es erfolgen weiter seitens des Landkreises Hinweise zur Konkretisierung einiger textlicher Festsetzungen in Bezug auf Ergänzung von Umfängen von Ausnahmen, der Zulässigkeit von Carports oder Fahrradstellplätzen sowie Formulierungsanpassungen zu grünordnerischen textlichen Festsetzungen oder Ergänzungen in der Planzeichenerklärung. Es wurden entsprechend Anpassungen vorgenommen, die jedoch zu keiner Zielabweichung des Vorhabens führen.

Es wird auf das in der Nähe vorhandene Bodendenkmal und die in der Nachbarschaft vorhandenen Baudenkmäler hingewiesen. Diese sind im neuen Entwurf aufgeführt worden.

Hinweisen zu zusätzlichen Kartierungsterminen und Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf prüferelevante Arten wurde gefolgt. Es wurden weitere Kartierungen durchgeführt und Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten durch Anbringen von Nistkästen dargestellt. Dies betrifft auch Fledermäuse.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger sind bei der Bearbeitung des Entwurfs berücksichtigt worden. Die Begründung und die Planzeichnung wurden entsprechend angepasst. Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

## **5.2 Beteiligung der Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Nachbargemeinden wurden ebenfalls gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Seitens der beteiligten Nachbargemeinden wurden keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

## **5.3 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 01.04.2022 bis 25.04.2022.

Seitens der Öffentlichkeit gab es Einwendungen, die in der Abwägung berücksichtigt wurden. Im Wesentlichen wurde angeregt die bisher im Bestand vorhandenen Grenzmauern zu erhalten, um weiterhin eine Abschirmung Richtung Plangebiet zu gewährleisten.

Zwei Einwendungen führten zur Planänderung in Bezug auf die südwestliche Baugrenze, die laut der Einwender eine zu dichte Bebauung (bis 2,50 m) an Nachbargärten ermöglicht hätte. Die in Rede stehende Baugrenze wurde um einen Meter, also von 4 m auf 5 m hinter der südwestlichen Plangebietsgrenze zurückgenommen. Auch die textliche Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze für Gebäudeteile wie Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten, Eingangstreppen und Treppenhäuser bis 1,50 m und für Terrassen bis 3,00 m vor die Baugrenze wurde angepasst. 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 m auf 2 m reduziert. Daraus ergibt sich ein maximal zulässiger Abstand von 3 m zur

südwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Mit den zuvor erläuterten Plananpassungen wird den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Zum Erhalt der Bestandsmauern gab es bereits im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit Stand Januar 2022 textliche Festsetzungen, die eine zulässige Mauerhöhe ermöglicht. Im neuen Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom April 2023 wurde die textliche Festsetzung dahingehend geändert, dass nun auch der Erhalt und ggf. die Neuerrichtung der grenzständigen Mauern in entsprechender Höhe festgesetzt sind. 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.

## **6 Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird dem Wohnen gewidmet, d. h., dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Luckenwalde ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur und bieten sich auch im Plangebiet nicht an.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sein sollten (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sein sollten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe). Angesichts der Lage in der gemischt genutzten Umgebung möchte der Plangeber diese Nutzungen nicht ausschließen.

#### *Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen*

Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich zulässig, sofern ihre Zulässigkeit nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Stellplätze und Garagen nur in den gekennzeichneten Bereichen und nur ausnahmsweise auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können nur als Ausnahme zugelassen werden. Sie liegen somit im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

#### *Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)*

Es werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, um die Bestandsbebauung bei Neubau wieder aufzunehmen und möglichst viel Wohnraum im Zentrum zu schaffen. Da die aktuelle Fassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) keine Vollgeschossdefinition mehr enthält wird auf § 88 Abs. 2 BbgBO verwiesen, wonach die Definition gemäß § 2 Absatz 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fortgilt.

#### *Grundflächenzahl (GRZ; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)*

Gemäß BauNVO beträgt die Obergrenze als Orientierungswert der GRZ für allgemeine Wohngebiete 0,4 mit der Möglichkeit diese um 50% für Nebenanlagen zu überschreiten.

### **6.3 Baugrenzen, Bauweise**

*Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bilden mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Errichtung der Hauptanlage zulässig ist. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Des Weiteren wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt, die bei der Ausgestaltung der Gebäude Flexibilität und unter Berücksichtigung der größtmöglichen gewollten Ausnutzung des Baufeldes zur Schaffung von Wohnraum, erforderlich ist:

**2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone bis 1,50 m und Terrassen bis 2,00 m vor die rückwärtige und seitlichen Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.**

*Stellplätze*

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Stellplätze (oberirdisch) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zeichnerisch fest. Ausschließlich innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung der benötigten Stellplätze und deren Zuwegung vorgesehen. Eine Ausnahme soll hier die Errichtung von Behindertenstellplätzen und Fahrradstellplätze sein. Diese sollen ausnahmsweise auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sein. Sie sollen in direkter Nähe zu zukünftigen Gebäuden liegen. Da die Bebauung mit Wohnhäusern innerhalb des Baufeldes einer gewissen Flexibilität unterliegen, können noch keine konkreten Standorte für Behindertenparkplätze festgesetzt werden.

Es wird folgende textliche Festsetzungen festgesetzt:

**2.2 Stellplätze und Carports sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich in den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zugelassen werden.**

*Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)*

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (s. Nutzungsschablone Planzeichnung).

Um einen lockereren Bebauungscharakter zu erhalten, wird im allgemeinen Wohngebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m im vorgenannten Wohngebiet festgesetzt. Gebäuderiegel werden damit vermieden. Diese Festsetzung ist notwendig, da mit Festsetzung einer offenen Bauweise (o) Gebäude bis maximal 50 m Länge zulässig wären, was aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist.

Folgende textliche Festsetzung wird dazu getroffen:

**2.3 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten.**

Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden nicht getroffen.

**6.4 Straßenbegrenzungslinie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Geltungsbereich grenzt an eine öffentliche Verkehrsfläche. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

**2.4 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

**6.5 Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen**

Das Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (§ 13 Allgemeiner Grundsatz). Das Vermeidungsgebot ist striktes Recht. Die Möglichkeit zur Vermeidung besitzt unbedingten Vorrang vor der Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Vermeidungspflicht umfasst auch die Pflicht zur Minderung von Beeinträchtigungen.

Den Gemeinden ist es, wie in Kapitel 15.1 der HVE<sup>25</sup> beschrieben, auch bei Inanspruchnahme des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unbenommen, nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3, 6 und 7 BauGB und des § 9 BauGB auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung als wichtige Ziele für die Entwicklung der örtlichen Gemeinschaft Festsetzungen über Grünflächenbepflanzungen, Maßnahmen für die Entwicklung für Natur und Landschaft und dergleichen zu treffen.

Es besteht im vorliegenden Verfahren keine Verpflichtung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen. Aus der Prüfung der Umweltbelange (siehe Anlage zum Bebauungsplan) gehen dennoch grünordnerische Festsetzungen hervor, die folgend aufgeführt sind:

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Es kann im Baugenehmigungsverfahren zu leichten Abweichungen des Baukonzeptes bzgl. der Anordnung der Gebäude, Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze kommen, so dass keine konkreten Pflanzstandorte in Text und Karte festgesetzt werden, um eine flexible Konzeption im weiteren Planungsverlauf ermöglichen zu können. Hierdurch soll gewährleistet sein, dass die Pflanzstandorte den vorbehaltenen Änderungen stets angepasst werden

---

<sup>25</sup> Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) des Landes Brandenburg, 2009.

können. Das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis, einen gleichwertigen Ausgleich herzustellen, wird dadurch nicht beeinträchtigt.

**3.1 Es sind innerhalb des Plangebietes pro 100 m<sup>2</sup> 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.**

**Hinweis: Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde erforderlichen Baumpflanzungen können auf diese erforderlichen Pflanzungen angerechnet werden.**

Entwicklungsziel ist eine naturschutzfachlich und gestalterisch aufwertende Bepflanzung des Plangebietes und seines Bebauungskonzeptes. Erläuterung zur Berechnung: Verbleiben z. Bsp. 300 qm Fläche wären gemäß der textlichen Festsetzung drei Bäume oder 30 Sträucher zu pflanzen. Der Standort kann dabei individuell gewählt werden. Die Angabe von Pflanzqualitäten ist nach der Arbeitshilfe Bebauungsplan des Landes Brandenburg möglich und üblich, um eine Mindestqualität vorzugeben bei der anzunehmen ist, dass Abgänge vermieden werden und ein bestmögliches Anwachsen gewährleistet ist.

**3.2 Die Befestigungen der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten haben mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1-3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.**

**3.3 Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. Schottergärten sind keine Begrünung im Sinne dieser Festsetzung. Bei zusätzlichen Strauchpflanzungen wird die Verwendung heimischer Arten gemäß Pflanzliste 1 empfohlen.**

Ziel ist die Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen sowie die Berücksichtigung des Schutzes von Boden- und Wasserhaushalt.

**3.4 Grenzständige Mauern entlang der Linie IJ sind in Abständen von max. 10,0 m mit rankenden Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.**

Ziel ist eine attraktive Gestaltung der Außenanlagen des Plangebiets.

**3.5 Im Plangebiet sind mindestens anzubringen: zwei Nistkästen für den Hausrotschwanz und sechs Nistkästen für Mauersegler. Die Nistkästen sind an den zu errichtenden Gebäuden in mindestens 3,0 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen, ein freier Anflug ist zu gewährleisten.**

**3.6 Im Plangebiet sind mindestens anzubringen: 10 Ganzjahresfledermausquartierkästen für die Arten Graues Langohr, Zwergfledermaus, Mopsfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus anzubringen. Die Kästen sind an den Bestandsmauern an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Höhe von mindestens 3,0 Meter anzubringen.**

Die Festsetzungen 3.5 und 3.6 ergeben sich aus dem 3. Bericht zur Artenschutzuntersuchung.

Die Vorbereitung der Mauer (glatt verputzen) und der Schutz der Mauer, die auch dem Schutz der Kästen dient (Zinkblechabdeckung auf der Mauerkrone) werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Erhalt des Walnussbaumes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB zeichnerisch festgesetzt. Der Baum soll dem Erhalt der vorgefundenen Brutstätte des Stars in einer ehemaligen Spechthöhle am Walnussbaum dienen.

## **6.6 Schallschutztechnische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bezüglich des Immissionsschutzes ergeht hier der Hinweis auf Kapitel 4.2.

Zum Erreichen einer schalltechnischen Verträglichkeit sind dem Grunde nach aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Aldi-Markt denkbar. Diese müsste allerdings eine Höhe von ca. 8 m aufweisen und ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu befürworten. Für die Bereiche mit Richtwertüberschreitungen (siehe in Planzeichnung Fläche ABCDA) wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt folgende textliche Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm aufgenommen:

### **4.1 Zum Schutz vor Anlagenlärm gelten innerhalb der Teilfläche ABCDA die folgenden Bestimmungen:**

- a) Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die innerhalb der Teilfläche ABCDA liegen, 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 innerhalb der Teilfläche ABCDA eingehalten werden.**

Zeichnerisch ist eine Grenzwertlinie (Isophone) für tags und nachts in einer Nebenzeichnung zur Planzeichnung Teil A dargestellt.

## **6.7 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Vorgesehen ist eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung mit hohem Anteil regenerativer Energie im Sinne einer Energiezentrale. Die Stromerzeugung soll über Photovoltaik auf den Dächern der Hauptanlagen und Carports erfolgen.

### **5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 50 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports.**

**Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.**

## **6.8 Geh- und Fahrrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet wird ein Geh- und Fahrrecht (GF) festgesetzt zur Erschließung des Plangebiets für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge für die Allgemeinheit.

**6.1 Der mit Planzeichen 15.5. PlanZV gekennzeichnete Bereich GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

## **6.9 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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.

**7.1 Innerhalb des mit Planzeichen 15.8. PlanZV gekennzeichneten Bereiches sind unterirdische bauliche Anlagen und die Herstellung von Wegen sowie befestigten Zuwegungen sowie von Einfriedungen an der östlichen und westlichen Grenze der vorgenannten Fläche zulässig.**

## **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

(§ 87 BbgBO)

In den Flächen für Stellplätze und Garagen sollen nur nicht überdachte Stellplätze oder Carports zulässig sein. 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. Diese schließen zum Teil an bestehende Wände an, die nicht abgerissen, sondern instandgesetzt werden sollen. Die geplanten Carports sollen an den in Rede stehenden Wänden, die auch gleichzeitig die Grenzen des Wohngebiets darstellen, eine Höhe von 3,80 m haben. Diese Höhe bedarf einer Regelung über eine örtliche Bauvorschrift. Genehmigungsfrei sind grenzständige Mauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 2 Metern. Um bei der Planung im Baugenehmigungsverfahren flexibel zu sein, wird die geplante Höhe aufgerundet. Zudem sollen an der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 419 die grenzständigen Mauern auf einer Höhe von maximal 2,90 m bestehen bleiben. Die Nachbarn gaben Ihre Zustimmung. Es werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO):

**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.**

**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.**

**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.**

**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.**

- 8.3 Grenzständige Mauern entlang der Linien GH und IJ sind unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen zulässig.**
- 8.4 Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen sind ausschließlich Stellplätze und Carports i. S. d. BbgGStV (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung) und Fahrradstellplätze zulässig.**

## **7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### Städtebauliche Auswirkung

Insgesamt hat die Planung geringe städtebauliche Auswirkungen. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein. Eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Zielen und Grundsätzen erfolgte. Mit der Planung werden Nutzungen zulässig, die bisher auf der Fläche nicht ausgeübt wurden. Bestehende Baukörper werden abgerissen und durch neue ersetzt. Eine Zeilenbebauung wird ausgeschlossen, um damit eine lockerere Bebauung zu schaffen. Die Zahl der Geschosse orientiert sich an der umliegenden Bebauung und am Bestandsgebäude. Generell ist festzustellen, dass durch die Planung keine Konflikte zu umgebenden Nutzungen bestehen.

### Verkehrsentwicklung durch Umsetzung des Bebauungsplans

Die Verkehrserhebung der Bestandssituation ergab ein durchschnittliches werktätliches Verkehrsaufkommen (DTV<sub>WS</sub>) von 9.900 Kfz/Tag mit einem SV-Anteil von 4% sowie ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 8.600 Kfz/Tag mit einem SV-Anteil von 3%. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird laut Verkehrsprognose des Landes Brandenburg für das Jahr 2030 auf dem relevanten Abschnitt der Beelitzer Straße mit einem durchschnittlichen werktätlichen Verkehrsaufkommen (DTV<sub>WS</sub>) von 9.000 Kfz/Tag mit einem SV-Anteil von 6% erwartet. Durch das geplante Vorhaben ergibt sich ein zusätzlich zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 88 Kfz/Tag. Durch Addition des Analyse-Nullfalls mit dem durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens ergibt sich das für die Untersuchung relevante Verkehrsaufkommen (DTV) im Analyse-Planfall. Dies liegt bei 8.700 Kfz/Tag mit einem SV-Anteil von 3%. Das Verkehrsaufkommen wurde dann räumlich verteilt und die Leistungsfähigkeit zur Abwicklung des Verkehrsaufkommens an der Einmündung untersucht. Es ergeben sich für alle Knotenströme gute bis sehr gute Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs mit ausreichend Kapazitätsreserven. Somit ist auch nach Realisierung des Vorhabens ein stabiler Verkehrsfluss an der geplanten Zufahrt des Plangebiets zu erwarten.<sup>26</sup>

### Immissionen

Nach der Immissionsberechnung für Anlagenlärmwirkung ist festzustellen, dass der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im Bereich des Gebäudes 1 um bis zu 1,9 dB(A) überschritten wird. Die maßgeblichen Emissionen stellen, aufgrund des geringen Abstandes zu den Immissionsorten, die Anlieferfähigkeiten des Aldi-Markts (insbesondere das Überfahren der Rollcontainer über die Überladebrücke) dar. Der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts wird an den maßgebenden Immissionsorten im Plangebiet hingegen vollständig eingehalten. Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.<sup>27</sup>

Für die Bereiche mit Richtwertüberschreitungen (siehe in Planzeichnung Fläche ABCDA) wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt wird eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm empfohlen. Diese ist im Teil B der Planzeichnung als textliche Festsetzung

---

<sup>26</sup> HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2021): Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 49/2021 »Wohnanlage Beelitzer Straße 12« in Luckenwalde, Stand 12. Oktober 2021

<sup>27</sup> HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2021): Schallschutzgutachten zum B-Plan Nr. 49/2021 »Wohnanlage Beelitzer Straße 12« in Luckenwalde, Stand 01. August 2023

formuliert. Zeichnerisch ist eine Grenzwertlinie (Isophone) für tags und nachts in einer Nebenzeichnung zur Planzeichnung Teil A dargestellt.

Nach der Immissionsberechnung für Verkehrslärmeinwirkung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an innerhalb der geplanten Baugrenzen vollständig eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich aufgrund der fehlenden Abschirmwirkung durch bestehende Baukörper am Gebäude 3. Durch die Einhaltung der Orientierungswerte kann davon ausgegangen werden, dass eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe gewährleistet ist. Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkung sind nicht erforderlich.

Es wurde ein maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_A$ ) von bis zu 31 dB ermittelt. Bei gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maßen ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von unter 35 dB werden mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung die zulässigen Innenraumpegel in der Regel erreicht. Da sich innerhalb der Baugrenze ein gesamt bewertetes Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) von weniger als 35 dB ergibt, sind im keine textlichen Festsetzungen erforderlich.

### Stellplätze

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan mit festgesetztem maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung. Dies kann ausgeschöpft werden, es ist aber nicht zwingend auszuschöpfen. Die Anzahl der Vollgeschosse ist als zwingend festgesetzt. Eine Prüfung der Anzahl notwendiger Stellplätze erfolgt jedoch im Baugenehmigungsverfahren, da in diesem erst folgende Angaben ersichtlich sind: konkrete Wohnnutzung nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung im Wohngebäude und Anzahl der geplanten Wohnungen. Der Nachweis der Unterbringung der berechneten Stellplätze ist ebenfalls dort zu führen. Dem Bebauungsplan liegt eine Machbarkeitsstudie zu Grunde. Diese sieht für die Fläche die Errichtung von 3 Wohngebäuden als Mehrfamilienhäuser mit je drei Vollgeschossen und je 9 Wohnungen vor. Nach Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde sind in Mehrfamilienhäusern ein Kfz-Stellplatz und ein überdachter Fahrradstellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Mindestens 10% der erforderlichen Kfz-Stellplätze sind barrierefrei auszuführen. Des Weiteren sind bei Bauvorhaben mit einem regulären Stellplatzbedarf von mindestens 20 mindestens 10% der Stellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen zu versehen. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass im Plangebiet diese Anzahl untergebracht werden könnte.

### Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung kann eine Entsiegelung und Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einhergehen. Dies hat Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Das Schutzgut Boden ist durch den Ausgangszustand der nahezu vollständigen Flächenversiegelung bereits erheblich beeinträchtigt. Durch die geplanten Entsiegelungsmaßnahmen und der erneuten Versiegelung des Plangebiets tritt demzufolge nach Fertigstellung keine allzu starke Veränderung im Vergleich zum Ausgangszustand ein. Zudem sind Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden im Planverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die umliegenden markanten Gewässer sind durch einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet nicht gegeben.

Dass durch das Vorhaben eine Veränderung des Mikroklimas durch Temperaturerhöhung auftritt und somit die Ausbreitung der städtischen Wärmeinsel vorangetrieben wird, ist aufgrund zukünftiger Versiegelungsverhältnisse vor und nach der Planung nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Der Anstieg des Fahrzeugverkehrs wird sich geringfügig erhöhen. Die lufthygienische Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung wird daher max. nur in einem geringen Umfang zunehmen. Klimaregulierende Vegetation in Form von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet kann dem entgegenwirken und zu einer Entlastung führen.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft ist eine optische Veränderung zu erwarten, da sich das Erscheinungsbild des Plangebiets nach Umsetzung der Planung etwas vom Vorzustand unterscheiden wird. Es ist positiv hervorzuheben, dass durch die zukünftigen zulässigen baulichen Anlagen eine ansprechende und gelockere Bebauung zeigen wird.

Beim Schutzgut Pflanzen ist mit einer Neupflanzung von Gehölzen zu rechnen, wobei in der Gesamtbilanz der Anteil an neuen Pflanzungen überwiegt.

Der Abriss des Bestandsgebäudes löst für das Schutzgut Tiere Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aus, die durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) entsprechend abgewendet werden. Für Fledermäuse sind Ersatzhabitats zu schaffen.<sup>28</sup>

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Durch die Realisierung der Planung und bei Beachtung der Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen sind über die erheblichen aber kompensierbaren Eingriffe der Schutzgüter Flora und Fauna hinaus keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für die restlichen Schutzgüter zu erwarten.

#### Finanzielle Auswirkungen

Der Investor hat mit der Stadt Luckenwalde vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, um Maßnahmen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, umzusetzen.

#### Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Plangebiets dar:

---

<sup>28</sup> Pelz, Gabriel (2021): 1. Bericht zur faunistischen Untersuchung der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude in Luckenwalde, Beelitzer Str. 12; Stand 24.03.2021

Pelz, Gabriel (2021): Teilkonzept zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungsergebnissen auf dem Grundstück in 14943 Luckenwalde, Beelitzer Str. 12, Flur 5, Flurstück 240/2, 419, Gemarkung Luckenwalde, Landkreis Teltow-Fläming; Stand 14.05.2021

<b>Plangebietsgröße</b>	ca. 4.263 m <sup>2</sup>
<b>Bauland</b>	
i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet – WA)	ca. 4.263 m <sup>2</sup>
<b>Zulässige Versiegelung nach Grundflächenzahl (GRZ)</b>	
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>exkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO <b>0,4</b>	ca. 1.705,2 m <sup>2</sup>
max. versiegelbare Fläche nach GRZ <u>inkl.</u> § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO <b>0,6</b>	ca. 2.557,8 m <sup>2</sup>

Erläuterungen zur Grundflächenzahl (GRZ) finden sich unter „Maß der baulichen Nutzung“.

## **8 VERFAHREN**

Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flurstücke 240/2 und 419 (Flur 5, Gemarkung Luckenwalde). Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, da er eine Wiedernutzbarmachung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen vorsieht. Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan setzt eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest.

Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens:

1. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit:

Die geplante Wohnnutzung gehört nicht zu den Vorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht gemäß dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und ist in keinem der vorgenannten Schutzgebiete gelegen. Die nächstgelegene Teilfläche des Schutzgebietes LSG Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide Gebiets ID: 3946-602 befindet sich an der Grenze der Ortslage in einer Entfernung von ca. 600 m in östlicher Richtung. Die überregional geschützten FFH/Natura 2000 Gebiete Forst Zinna Keilberg (Gebiets ID: DE 3944-301) mit dem vorgelagertem Naturpark Nuthe Nieplitz (Gebiets ID: 3844-701) sowie das FFH-Gebiet Nuthe Hammerfließ und Eiserbach (Gebiets ID: DE 3845-307) befinden sich mit ca. 2,5 km westlich und ca. 1,3 km südlich des Plangebietes außerhalb seines Einwirkungsbereiches. Eine erheblich nachteilige Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele dieser Schutzgebiete sind demnach nicht zu erwarten.

Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Schutzgebiet, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Nutzung, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

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

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne

des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

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

Folgende Verfahrensschritte wurden bzw. werden durchgeführt:

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Aufstellung</b>
<p>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde</p> <p>Vorlagennummer: B-7199/2021</p> <p>ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde: 25.03.2022, 31. Jahrgang - 783. Ausgabe, Nummer 7</p>	<p>13.04.2021</p>
<p>frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Posteingang des Anschreibens 24.03.2022</p> <p>Fristende 19.04.2022</p>
<p>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde: 25.03.2022, 31. Jahrgang - 783. Ausgabe, Nummer 7</p>	<p>01.04.2022 - 25.04.2022</p>
<p>Beschluss über den Entwurf und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde</p> <p>Vorlagennummer: wird fortgeschrieben</p> <p>ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde: wird fortgeschrieben</p>	<p><i>wird fortgeschrieben</i></p>
<p>Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p>	<p><i>wird fortgeschrieben</i></p>
<p>Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p>	<p><i>wird fortgeschrieben</i></p>
<p>Beschluss über den städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Maßnahme gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>Vorlagennummer: wird fortgeschrieben</p>	<p><i>wird fortgeschrieben</i></p>
<p>Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde</p> <p>Vorlagennummer: wird fortgeschrieben</p> <p>ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde: wird fortgeschrieben</p>	<p><i>wird fortgeschrieben</i></p>

## **9 RECHTSGRUNDLAGEN**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg, Bekanntmachung im Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)