

Bebauungsplan Nr. 23

„Am Müllerhag“

Stadt Luckau



Begründung

Stand: 3. Entwurf
30.10.2024

Redaktionell überarbeitet am 28.11.2024

Planverfasser:

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel. 033708 / 902470

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
1 ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN.....	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahrens	2
1.3 Rechtsgrundlagen	3
2 BESTAND	4
2.1 Städtebauliche Situation.....	4
2.2 Bebauung und Nutzung	4
2.3 Natur und Umwelt	4
3 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
3.2 Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.3 Flächennutzungsplan	5
3.4 INSEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept).....	5
4 PLANINHALT	5
4.1 Städtebauliche Zielstellung	5
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.2.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
4.2.5 Stellplätze und Garagen	7
4.2.6 Grünflächen.....	7
4.2.7 Verkehrsflächen.....	7
4.2.8 Immissionsschutz.....	7
4.3 Flurstücke	7
4.4 Hinweise	7
5 VERSORGUNG - ENTSORGUNG	8
5.1 Energieversorgung.....	8
5.2 Trinkwasser- und Abwasserentsorgung	8
5.3 Löschwasserversorgung und Brandschutz	8
5.4 Abfallentsorgung.....	8
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur	8
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt	9
6.3 Immissionsschutzrechtliche Belange / Schallschutz.....	9
6.4 Natur-, Landschafts- und Umweltschutz	9
6.5 Versickerungsgutachten	10
8 FLÄCHENÜBERSICHTEN	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Plangebiet (in Rot dargestellt)	1
Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau	5

Anhang 1: Umweltbericht (HiBU Plan Januar 2024)

Anhang 2: Artenschutzfachbeitrag (HiBU Plan Juli 2022)

Anhang 3: Schallgutachten zum Bebauungsplan „Am Müllerhag“ der Stadt Luckau vom 25.01.2022

Anhang 4: Versickerungsgutachten der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH sowie zugehöriger Bericht

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Die Einwohnerzahl der Stadt Luckau und der angegliederten Ortsteile hat sich in den letzten Jahren zunehmend erhöht (2015: 9.765, 2023: 9.882, Anstieg: ca. 1,2%). Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt die Stadt die Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungspotenziale an, bei denen keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.



Abbildung 1: Übersicht Plangebiet (in Rot dargestellt)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau beschloss am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Müllerhag“ in der Gemarkung Luckau (123253).

Geplant ist ein Reines Wohngebiet „Am Müllerhag“ in Luckau. Durch die Veränderung der Verkehrsfläche wurden Neuvermessungen erforderlich. Im Plangebiet sollen deshalb mehrere Flurstücke mit neuen Nummern versehen bzw. ersetzt werden und es sind neue Flurstücke entstanden:

<u>Bisherige Flurstücksnummer</u>	<u>Neue Flurstücksnummer</u>
36/4	5564
36/10	5561
45	5573
47	5583
49	5575
50	5577
51	5579
52	5581
57	5585
59	5587
4001	5569
4002	5571
4094	5566

Zusätzlich sind folgende Flurstücksnummern gänzlich neu hinzugefügt worden: 5562, 5563, 5565, 5567, 5568, 5570, 5572, 5574, 5576, 5578, 5580, 5582, 5584, 5586.

Folgende Flurstücke bleiben unverändert: 36/1, 36/3, 41 bis 44, 46, 53 bis 56, 58, 101 bis 109, 110/1, 111 bis 113, 3981, 3982.

Die Planung bezieht sich auf Flur 12 der Gemarkung Luckau mit einer Fläche von ca. 4,1 ha. Dieses befindet sich an einer Erschließungsstraße und erfordert damit keine zusätzliche Verkehrserschließung. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung für bis zu 20 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Zusammenfassung der Änderungen in den Entwürfen

Zielstellung und Festsetzungen des vorliegenden Entwurfs sind weitgehend unverändert. Aufgrund der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen vom 1. zum 2. Entwurf

- geringfügige Änderung der Straßenverkehrsfläche
- Änderung der Haltebuchten
- Anpassung des Wendehammers
- Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz

Änderungen vom 2. zum 3. Entwurf

- Anpassung der Hinweise auf der Planzeichnung (geplante Änderung der Flurstücke)
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Anpflanzung von Bäumen“ als Kompensationsmaßnahme aus dem Umweltbericht
- alternative Lösung der Löschwasserversorgung
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 „Die Errichtung von Schottergärten ist ausgeschlossen“

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahrens

Die gesamte Fläche des B-Planes beträgt ca. 41.229 m², wovon etwa 26.998 m² das Wohnbaugebiet ausmachen. An dieser Stelle sollen je nach Bedarf etwa 20 Einfamilienhäuser bzw. 10 Doppelhäuser entstehen.

In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau am 24.06.2021 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Am Müllerhag" mit dem Planungsziel der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gem. §3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gefasst (StVV/21/035). In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau am 24.02.2022 wurde außerdem der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan unter Anwendung von §13b Baugesetzbuch (BauGB) i.V.mit §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen (StVV/22/005).

Daher wurde das Verfahren zum Bebauungsplan „Am Müllerhag“ der Stadt Luckau bis zum 2. Entwurf als beschleunigtes Verfahren im Außenbereich unter §13b Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltbericht und ohne Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Nach dem Gerichtsurteil 2023, welches die Verfahren gemäß §13b BauGB als unzulässig erklärt hat, wurde das Vorhaben im 3. Entwurf zu einem Regelverfahren nach § 2 BauGB überführt. Dazu wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Es wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wurde mit dem Vorentwurf eingeleitet.

Chronologie des Verfahrens:

- Aufstellungsbeschluss: StVV-Beschluss Nr. 21/035 vom 24.06.21
- Amtliche Bekanntmachung des StVV-Beschlusses im Amtsblatt Nr. 7 vom 21.07.2021

- StVV-Beschluss Nr. 22/005 vom 24.02.2022 → Wechsel ins beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB
- Amtliche Bekanntmachung des StVV-Beschlusses im Amtsblatt Nr. 3 vom 16.03.2022
- Entwurfsbeschluss: StVV-Beschluss Nr. 22/032 vom 30.06.2022
- Amtliche Bekanntmachung des StVV-Beschlusses im Amtsblatt Nr. 7 vom 20.07.2022
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 12.07.2022 - 02.09.2022
- Beteiligung der Öffentlichkeit: 01.08.2022 – 02.09.2022
- Entwurfsbeschluss: StVV 23/001 vom 23.02.2023
- Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 23.03.2023 – 24.04.2023
- Beteiligung der Öffentlichkeit 30.03.2023 – 21.04.2023

1.3 Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **BauNVO** - 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
- **PlanZV** - 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
- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl./04, [Nr. 09], S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S.9) geändert worden ist
- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./12, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S.14) geändert worden ist
- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S., ber. GVBl./13 [Nr. 21], das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S.11) geändert worden ist
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S. 1149)

- **BbgBO** – Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39], das zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18] geändert worden ist.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Teil der Kernstadt. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit Kleingärten sowie einzelne Wohngebäude. Die Fläche ist über die Straße „Am Müllerhag“ erschlossen und damit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft, Verlauf der B87 und der Berste
- Im Osten: Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbebauung
- Im Süden: stillgelegte, aber nicht entwidmete Bahnstrecke Beeskow-Falkenberg/Elster sowie stillgelegter Bahnhof Luckau-Zentrum, dahinter Wohnbebauung und gemischte Nutzung
- Im Westen: Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbebauung

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Bebauung des Plangebiets besteht aus einzelnen Wohnhäusern mit zugehörigen privaten Grünanlagen. Außerdem besteht im Plangebiet die Nutzung von Kleingärten mit den zugehörigen Nebengebäuden (bspw. Geräteschuppen).

2.3 Natur und Umwelt

Jegliche Belange mit Bezug zu Natur und Umwelt werden im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht behandelt (siehe Anhang). Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass aus der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten sind. Der Artenschutzfachbeitrag hat Vermeidungsmaßnahmen für betroffene Artengruppen erarbeitet, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in den Städten und Gemeinden vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...), und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

In ihrer Stellungnahme vom 07.02.2022 sowie der ergänzenden Mail vom 23.02.2022 bestätigt die Gemeinsame Landesplanung den Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Besonders relevant sind dabei:

Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Luckau ist Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum.

Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete. Die Planung schließt an das Siedlungsgebiet der Stadt Luckau an.

Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Die Planung ist demnach an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3 Flächennutzungsplan

Der FNP weist im Plangebiet Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus. Im Rahmen eines Parallelverfahrens wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes aufgestellt.

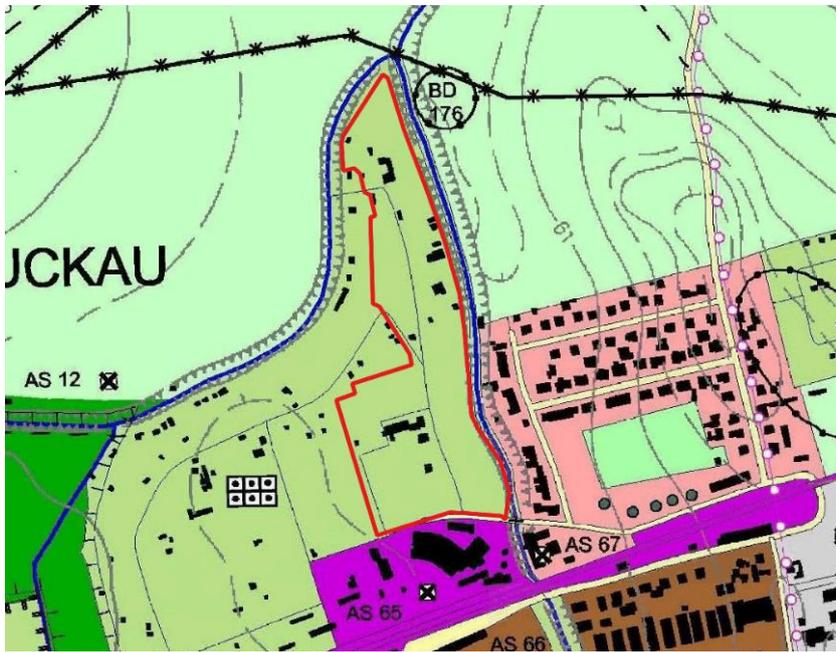


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau

3.4 INSEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept)

Die Stadt Luckau hat in der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2019 das INSEK Strategie Luckau 2030 beschlossen. Es dient als strategischer Handlungsleitfaden für künftige Entwicklungen und Entscheidungen, welcher mehrere sektorale Themen umfasst. Eines dieser Themen ist der Bereich Wohnen. Das Konzept stellt für diesen Bereich fest, dass die Stadt Luckau einen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen hat und der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum definitiv gegeben ist. Es werden zudem 12 Potenzialflächen für neuen Wohnraum im Stadtgebiet ausgemacht, das Plangebiet „Am Müllerhag“ zählt zu diesen Flächen. Die hier angestrebte Planung kann dementsprechend dem festgestellten Bedarf an Wohnraum und die ausgewiesene Potenzialfläche des INSEK bedienen.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, die bestehenden Kleingartenflächen unter Nutzung der bestehenden

Erschließungsanlagen in ein Reines Wohngebiet umzuwandeln. Damit soll in ruhiger Siedlungsrandlage zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden und die vorhandene Infrastruktur der Straße „Am Müllerhag“ effektiver genutzt werden. Die bestehende Erschließung wird ausgebaut, um dem zunehmenden Verkehr durch die Anwohner gerecht zu werden und Rettungswege zu sichern.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt entlang der Straße „Am Müllerhag“ im nördlichen Teil der Kernstadt. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 4,1 ha und ist von „Am Müllerhag“ aus erschlossen.

Im Norden wird das Plangebiet durch das Flurstück 3815 und im Osten durch das Flurstück 60 begrenzt. Im Süden begrenzt der „Bersteweg“ mit dem Flurstück 48/2 das Plangebiet.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO können in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Die vorgenannten Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sich die Bebauung entlang einer Anliegerstraße (Sackgasse) befindet und die Planung eine harmonische Einbindung in die benachbarte und bestehende Nutzungsform gewährleisten soll, um Konflikte zu vermeiden. Somit soll ruhige Wohnnutzung ermöglicht werden, was im Siedlungsgebiet ortstypisch ist.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige überbaubare Grundflächenzahl von 0,4 in „Reinen Wohngebieten“ unterschritten.

Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Als zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird 0,6 festgesetzt.

Damit wird einer für die randstädtisch geprägte Ortslage typischen Bebauungsdichte Rechnung getragen und die Bebauungsdichte begrenzt. Kellergeschosse sollen durch die Regelung der Zulässigkeit von zwei oberirdischen Geschossen grundsätzlich zulässig bleiben.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird bestimmt, dass Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Damit sind im Baugebiet keine Hausgruppen zulässig. Dies sichert den Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur der vorhandenen Wohnsiedlung in der Umgebung.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt.

Die Baufelder 1, 2 und 3 orientieren sich an der Straße "Am Müllerhag", zu der die Einhaltung des Mindestabstands von 3 m zu gewährleisten ist. Um einen großzügigen Eindruck des Straßenbildes zu

gewährleisten, verläuft die Baugrenze südlich der Parkbucht mit einem Abstand von 5 m zur Straße und erst nördlich der Parkbucht (Flurstück 5580) mit einem Abstand von 3 m.

Als textliche Festsetzung wird außerdem festgelegt, dass Schottergärten ausgeschlossen werden. Das Ausschließen von Schottergärten konkretisiert die Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen. Zudem soll verhindert werden, dass Schottergärten sich aufheizen und durch ausbleibende Verdunstung nicht zum Ausgleich des Mikroklimas beitragen können. Der Verlust des Lebensraums von Insekten wird außerdem verhindert.

In der Planzeichnung wird diese Festsetzung formuliert als „Die Errichtung von Schottergärten ist ausgeschlossen.“ (Nr. 8).

4.2.5 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass Garagen unmittelbar an der Straße entlang gebaut werden.

4.2.6 Grünflächen

Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten. Ausnahmen bilden die in § 61 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) unter Nr. 1a genannten Geräteschuppen sowie Einfriedungen nach Nr. 7. In der Planzeichnung sind für das Plangebiet außerdem private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt und eingezeichnet.

4.2.7 Verkehrsflächen

Im Plangebiet liegt die Straße „Am Müllerhag“. Das Gebiet ist über sie an das öffentliche Verkehrsnetz erschlossen und wird im Rahmen der Planung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Vom südlichen Ende des Gebietes bis zur ersten Einbuchtung soll ein Abstand des Baufensters von 5 Metern zur Straße eingehalten, dahinter von 3 Metern (siehe blaue Abstandsanzeigen in der Planzeichnung). Am Ende der Straße ist Raum für einen Wendehammer vorgesehen.

4.2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz des LfU wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im WR mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen mit mindestens einem Fenster von Norden abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit jeweils mindestens einem Fenster von Norden abgewandt sein.

Eine Zusammenfassung des Gutachtens ist in Kapitel 6.3 zu finden.

4.3. Flurstücke

In der Planzeichnung werden die aktuellen Flurstücksgrenzen und -nummern schwarz dargestellt. Auf Grund der Überplanung von Bau- und Verkehrsflächen sind Änderungen der Flurstücksgrenzen und -nummern rot dargestellt. Die Bau- bzw. Verkehrsflächen orientieren sich an den neugeplanten Flurstücksgrenzen.

4.4 Hinweise

Auf der Planzeichnung wurden Hinweise zu Naturschutz, archäologischen Funden und dem Einbau von Wärmepumpen sowie der Definition von „schutzbedürftigen Räume“ vermerkt. Diese haben keinen Festsetzungscharakter.

5 Versorgung - Entsorgung

5.1 Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Straße "Am Müllerhag" an das Stromnetz und an das Erdgasnetz angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das bestehende Netz obliegt den Grundstückseigentümern. Die Regelungen hierfür stehen im dazugehörigen städtebaulichen Vertrag.

5.2 Trinkwasser- und Abwasserentsorgung

Aus der Stellungnahme des Trink- und Abwasserzweckverband Luckau (TAZV Luckau) vom 28.07.2022 ist zu entnehmen:

„[...] im Bereich des geplanten Wohngebietes Am Müllerhag eine Trinkwasserversorgungsleitung, so dass die Trinkwasserversorgung grundsätzlich gesichert ist. Eine Höherdimensionierung der Trinkwasserleitung ist eventuell im Zuge der Erschließung erforderlich.

Die vorhandenen Schmutzwasserentsorgungsleitungen liegen ca. 115 m vom B-Plan Bereich Müllerhag entfernt, im Bersteweg. Für die Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes im Müllerhag ist die Verlegung einer Erschließungsleitung erforderlich.

Zur Realisierung der Erschließungsleitungen ist mit dem TAZV Luckau ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.“

Die in der Stellungnahme erwähnten Punkte werden für das Vorhaben übernommen. Hieraus ergibt sich, dass

1. eine Trinkwasserversorgung durch die anliegende Trinkwasserversorgungsleitung gesichert ist,
2. im Zuge der Erschließung eine Höherdimensionierung eventuell erforderlich ist,
3. für die Schmutzwasserentsorgung eine Verlegung von Erschließungsleitungen von Nöten ist und
4. hierzu ein Erschließungsvertrag mit dem TAZV Luckau vereinbart werden muss.

5.3 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Laut Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald ist die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG durch die Stadt Luckau als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. Nach Rücksprache mit dem Vorhabensträger und der Stadt Luckau soll zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung und des Brand-schutzes ein Löschwasserbrunnen vor den Flurstücken 5581 (ehem. 52) und 53 errichtet werden. Sollte dieses Vorhaben, bspw. aufgrund nicht ausreichend förderbarer Wassermenge, nicht realisierbar sein, wird alternativ eine Zisterne auf dem Flurstück 101 der Stadt Luckau errichtet.

5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den KAEV über die vorhandene öffentliche Straße. Die Dimensionierung des Wendehammers lässt ein Befahren durch ein 3-achsiges Ver- und Entsorgungsfahrzeug zu.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Erweiterung der Bebauung der Siedlungsfläche in Luckau entlang der Straße „Am Müllerhag“ vorbereitet. Mit der Schaffung von Planrecht für ein „Reines

Wohngebiet“ werden die Voraussetzungen für den Neubau von bis zu 20 Einfamilienhäusern auf Grundstücken geschaffen, die öffentlich erschlossen und angebunden sind.

Die Erweiterung der Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen. Die Ausweisung der Bauflächen trägt damit zur effektiven Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen in Luckau bei.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf geschützte Landschaftsteile sowie auf geschützte Arten von Flora und Fauna werden im Artenschutzfachbeitrag sowie Umweltbericht (Anhang) dargelegt.

6.3 Immissionsschutzrechtliche Belange / Schallschutz

Da das Plangebiet am Siedlungsrand der Kernstadt und südlich der B87 liegt, wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

Gemäß der Zusammenfassung des Gutachtens müssen keine textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Am Müllerhag“ bezüglich des Schallimmissionsschutzes erfolgen. Dennoch wird in der fachlichen Stellungnahme ausgeführt, dass das Gutachten für den Nachtzeitraum im nördlichen Plangebiet einen verkehrsbezogenen Beurteilungspegel von 46 dB(A) misst und damit eine Überschreitung von 6 dB(A) des nächtlichen Orientierungswertes für ein reines Wohngebiet darstellt. Weiter heißt es in der Stellungnahme: „Das genannte Beiblatt zur DIN 18005 merkt an, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich sei. Die genannten Orientierungswerte haben eine vorrangige Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen.“ Zur Lösung des Immissionskonfliktes wurde die Textliche Festsetzung Nr. 7 erarbeitet. Die Formulierung entspricht dem Festsetzungsmuster in der Arbeitshilfe Bebauungsplan (MIL, 12/2022).

Um einen Konflikt mit der südlich verlaufenden, nur noch sporadisch genutzten Eisenbahnlinie auszuschießen, wurde durch die Stadt Luckau eine Anfrage an den zuständigen DBV Förderverein Niederlausitzer Eisenbahn e.V. gestellt. Im Schreiben vom 29.09.2022 bestätigt dieser, dass im Planungshorizont maximal 35 Fahrtage pro Jahr plus einzelne Charterfahrten geplant sind. Durch den sehr geringen Umfang an Fahrten ist nicht von einer Beeinträchtigung der Planung auszugehen. Außerdem ist die Strecke im Verkehrswegeplan 2030 weder als „Vordringlicher Bedarf“, „Fest disponiert“ noch als „Ehemaliger Potentieller Bedarf“ gekennzeichnet.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Möglichkeit zur Wiederertüchtigung besteht.

Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

6.4 Natur-, Landschafts- und Umweltschutz

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht (HiBU Plan Januar 2024) dargestellt:

Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Bei diesen Beeinträchtigungen wurde zwischen erheblichen und geringfügigen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird, und das Schutzgut Biotopstruktur.

Im Zuge der internen Maßnahmen wird die Festsetzung 2 bzgl. der Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) angepasst. Demzufolge ist bei Neubauten und Erweiterungen je 50 m² Grundstücksfläche auf den nicht überbauten Bereichen ein standortgerechter heimischer Laubbaum und/oder regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Als Mindestpflanzgutgröße sind Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen für eventuelle Baumfällungen werden auf der Grundlage der Baumschutzverordnung des Landkreises geregelt.

Für die Fauna ergeben sich gemäß „Artenschutzfachbeitrag“ bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (ASB1 und ASB2 bzw. MA1) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfällt.

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt

zu erwarten.

6.5 Versickerungsgutachten

Neben den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind auch die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB zu berücksichtigen. Das erstellte Versickerungsgutachten enthält die überschlägige Berechnung, dass eine dezentrale Bewässerung gemäß DWA 138 und DIN 1986-100 im Plangebiet möglich ist. Laut des Gutachtens kann eine Niederschlags-Entwässerung über Versickerung erfolgen, auch die weiteren Befunde des Gutachtens stellen keine problematischen Auswirkungen der Planung fest.

8 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzungsart

	(m ²)	(Anteil)
Reines Wohngebiet	26 998	0,65
Baufenster 1	15 189	
Baufenster 2	3 564	
Baufenster 3	8 245	
Fläche mit GRZ 0,36	9 719	
Öffentliche Verkehrsfläche	2 501	0,07
Grünflächen	11 730	0,28
Summe (Geltungsbereich des B-Planes)	41 229	1