

Informationsblatt zur frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB)

---

## 1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt, für die Grundstücke Trebbiner Straße 30 und 30 a-d sowie Mühlenstraße 5, 8 und 9 in Luckenwalde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. In diesem Fall ist der Bebauungsplan erforderlich um das Gebiet durch Wohnbebauungen nach zu verdichten.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Antrag des privaten Eigentümers in ihrer Sitzung am 19.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 „Trebbiner Straße/Mühlenstraße“ gefasst.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zwischen den Bestandbebauungen und der Nuthe geschaffen werden.

Neben der baulichen Verdichtung des Blockinnenbereiches ist die Weiterentwicklung des Nuthe-Grünzuges maßgebliche Zielstellung. Diese Zielstellung ist bereits im Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1919 avisiert worden und wurde fortlaufend im Flächennutzungsplan sowie im INSEK 2030 und im Integrierten energetischen Quartierskonzept Nuthe/Burg als

Zielstellung übernommen. Die Planungen sollen nun im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden. Für die Erweiterung des Nuthe-Grünzuges wurde bereits im Grundbuch des Grundstückes Mühlenstraße 5 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten der Stadt Luckenwalde eingetragen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit umfasst einen ca. 6 Meter breiten Grundstücksstreifen. Der Nuthe-Grünzug soll im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Anbindung des Plangebietes an den Nuthe-Grünzug eröffnet neue Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Mühlenstraße 5. Die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes gibt daher eine weitere Zielstellung des Bebauungsplanes vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Trebbiner Straße und der Mühlenstraße Baulinien vorgesehen; die Baufenster werden durch hintere und teilweise seitliche Baugrenzen abgegrenzt. In diesen Bereichen soll der Bestand der baulichen Anlagen grundsätzlich erhalten werden und einen bedarfsgerechten Lückenschluss ermöglichen. Vorgesehen ist die geschlossene Bauweise.

Des Weiteren sollen auf dem Grundstück Trebbiner Straße 30 und 30 a-d zwischen der Bestandsbebauung und der Nuthe zwei weitere Baufenster festgesetzt werden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Einfahrt über die Schützenstraße. Die interne Erschließung wird mit Hilfe einer

Privatstraße erfolgen, hierzu wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Parkplatz auf dem Areal soll neugeordnet und als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt werden.

Das Grundstück Mühlenstraße 5 soll ebenfalls in seiner Bestandsnutzung erhalten werden und durch ein Baufenster im hinteren Grundstücksbereich ergänzt werden.

Das Plankonzept ist unter Punkt 6 dieses Informationsblattes kurz dargestellt.

Im Bebauungsplan soll entlang der Trebbiner Straße unter Berücksichtigung der Bestandssituation gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bereich der ergänzenden Wohnbebauung im Blockinnenbereich sowie entlang der Mühlenstraße soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Darüber hinaus sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen) getroffen werden. Diese Festsetzungen sollen so definiert werden, dass dem Stadtbild von Luckenwalde Rechnung getragen wird.

Der Flächennutzungsplan stellt den größten Teil der Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche dar. Entlang der Nuthe ist Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde (§ 8 Abs. 2 BauGB).

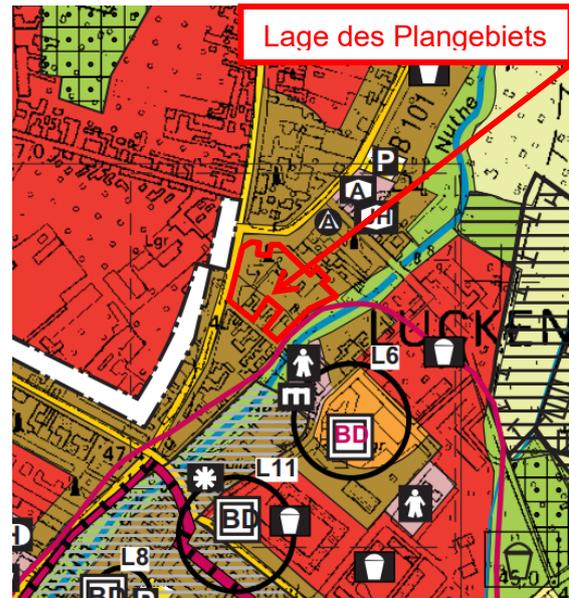


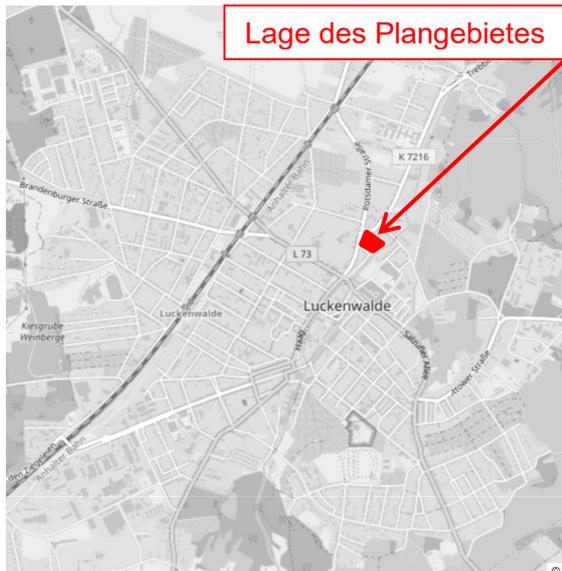
Abb. 1: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Luckenwalde, Vorhabengebiet rot umrandet  
Quelle Gemeinde Luckenwalde

### 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Trebbiner Straße, an der Schützenstraße und an der Mühlenstraße in der Stadt Luckenwalde. Der Luckenwalder Bahnhof (Bahn Berlin-Wittenberg) ist ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Die Bundesstraße B 101 (Jüterbog-Berlin) ist ca. 4,5 km vom Plangebiet entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen: Gemarkung Luckenwalde, Flur 1, Flurstücke 71/2, 73, 74, 373, 374 sowie Flur 14, Flurstück 245/3. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 1,12 ha.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Trebbiner Straße, nördlich die Schützenstraße, nach Süden schließt sich die Mühlenstraße an. Im Osten grenzt die Nuthe an.



**Abb. 2: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Quelle Auszug OpenStreetmaps, ©  
OpenstreetMap-Mitwirkende, bearbeitet.

#### 4. Planverfahren und B-Plantyp

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

- die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,12 ha. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes liegt demnach deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet,
- eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten,
- es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung. Daher kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1

Satz 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im vorliegenden Fall regulär nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt mit dem vorliegenden Informationsblatt, dem städtebaulichen Plankonzept und dem Vorentwurf des Bebauungsplans.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Nichtsdestotrotz sind die Umweltbelange zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan kann ohne eine formalisierte Umweltprüfung aufgestellt werden, da er die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in die Planung einzustellen und abzuwägen.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ergibt folgendes Bild:

##### Schutzgut Mensch:

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um ungenutzte Flächen, die bereits durch bauliche Anlagen vorgeprägt sind.

##### Auswirkungen:

Die Planung dient der Nachverdichtung baulicher Wohnnutzungen auf ungenutzten Flächen und der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers. Die Schaffung von Wohnraum dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Die Erweiterung des Nuthe-Grünzuges und damit die Schaffung von zusätzlichem Stadtgrün wirken sich ebenso positive auf das Schutzgut Mensch aus. Zum einen wird der Erholungswert für die Luckenwalder Innenstadt gesteigert, zum anderen werden die Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb der Stadt Luckenwalde ergänzt. Dies begünstigt eine klimafreundliche Fortbewegung innerhalb der Stadt Luckenwalde.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

##### **Vorbemerkung**

Zum Artenschutz erfolgen noch weitere Kartierungen, da die vorhandenen Ergebnisse der Brutvogelvorkommen und der Potenzialabschätzung nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassen.

##### **Tiere**

Im Jahr 2021 erfolgte bereits eine Brutvogelerfassung für Teilflächen des Plangebietes (Mühlenstraße 5 noch ausgenommen). Unter Berücksichtigung diesbezüglicher Methodenstandards gemäß SÜDBECK et al. (2005) wurden die im Vorhabengebiet vorkommenden Brutvögel am 27.04., 13.05., 26.05., 02.06. und 18.06.2021 erfasst. Die Befunde werden tabellarisch zusammengefasst und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte, die sich an RYSLAVY et al. (2019) und BEZZEL (1985, 1993) orientieren, kurz kommentiert.

Dem innerstädtisch gelegenen Vorhabengebiet lassen sich 8 Brutvogelarten zuordnen. Unter ihnen befinden sich wertgebende Spezien wie die Ringeltaube (*C. palumbus*), die Nachtigall (*L. megarhynchos*), die Mönchsgrasmücke (*S. atricapilla*), die Klappergrasmücke (*S. curruca*) und der Zilpzalp (*P. collybita*). Erstere nistet hier in der Nuthe-nahen Baumgruppe

und im blickdichten Gebüsch. Der Zilpzalp am Boden.

Die Verkehrsfläche und das daran angrenzende blütenreiche Grünland sind frei von Brutvögeln; in unmittelbarer Nachbarschaft nistet lediglich die Elster (*P. pica*) auf einer hohen Fichte.

Im UG fehlen stadttypische Brutvögel wie der in Gebäudenischen nistende Mauersegler (*Apus apus*) und der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*). Als Randsiedler frequentieren sie es jedoch während der Nahrungssuche.

Die aufgeführten Brutvögel sind im Land Brandenburg allesamt häufig bis sehr häufig (RYSLAVY et al. 2011) und im Bestand nicht gefährdet (RYSLAVY et al. 2019). Ungeachtet dessen zählen sie alle gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) zu den besonders geschützten Vogelarten.

Die Brutvogelkartierung wird dem Informationsblatt als Anlage beigelegt.

Des Weiteren erfolgte im Jahr 2021 eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung. Neben den Ergebnissen der Brutvogelkartierung wurde in der Potenzialabschätzung ein Vorkommen der Reptilienart Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht ausgeschlossen. Dies begründet sich auf die vorgefundene Biotopausstattung.

Auch die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wird dem Informationsblatt als Anlage beigelegt.

Hinweis: Die Untersuchungen der e.g. Arten erfolgte auf den Teilbereich der Trebbiner Str. 30 sowie der Mühlenstr. 8 und 9 (Gemarkung Luckenwalde, Flur 1, Flurstücke 71/2, 73, 373, 374 sowie Flur 14, Flurstück 245/3).

Die Untersuchungen werden für die Teilfläche des Plangebietes Mühlenstraße 5 (Gemarkung

Luckenwalde, Flur 1, Flurstück 74) fortgeführt.

Auswirkungen:

#### Brutvögel

Weil vorhabenbedingt das Gros der Hochstauden, Sträucher und Bäume im Plangebiet gerodet werden und der so geschaffene Freiraum anschließend bebaut wird, verlieren besonders geschützte Brutvögel wie die Nachtigall, die Mönchs- und Klappergrasmücke und der Zilpzalp ihren örtlichen Lebensraum.

Um dem entgegenzuwirken, sollten Laubgebüsch und Hochstauden entlang der Nuthe erhalten und die künftigen Wohnhäuser mit standortheimischem Grün umpflanzt werden.

#### Zauneidechse

Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie

- die Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen,
- die Störung der potenziellen Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie
- die Zerstörung der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten

durch die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens auf die Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu verhindern, werden Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für das Plangebiet wird folgende Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen:

- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes im Randbereich der vorhandenen Stauden- und Gebüschstrukturen zur geplanten Baufläche

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahme) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht vorgesehen. Für die Mühlenstraße 5 (Gemarkung Luckenwalde, Flur 1, Flurstück 74) werden ggf. notwendige Maßnahmen formuliert (Kartierung noch notwendig).

Unter Berücksichtigung der aufgestellten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Erhaltungszustand der potenziell betroffenen lokalen Zauneidechsen zu erwarten, bzw. bleibt die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG treffen nicht zu.

Für artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 BNatSchG bzw. Befreiungen nach § 67 BNatSchG besteht deshalb kein Erfordernis.

#### **Pflanzen**

Das Zentrum des Plangebietes wird geprägt durch vollversiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen. Das südöstliche Plangebiet wird durch Hochstauden, Gebüsch- und Baumstrukturen und das südwestliche Plangebiet durch Grünland und eine kleinere Baumgruppe gekennzeichnet.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Nuthe. Die Nuthe wird gemäß Biotopkartierung Brandenburg als Biototyp 011133 „Bäche und kleine Flüsse, teilweise beschattet“ kartiert. Der Biototyp zählt nicht zu den geschützten Biototypen. Gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie zählt die Nuthe jedoch zum geschützten

Lebensraumtyp 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“.

Auswirkungen:

Durch die Inanspruchnahme der Fläche als Bauland gehen teilweise Gebüsch- und Baumstrukturen verloren. Auch durch den geplanten Rad- und Fußweg entlang der Nuthe können entsprechende Randstrukturen verloren gehen.

Schutzgut Boden und Fläche:

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) sind im Plangebiet überwiegend Versiegelungsflächen vorzufinden, welche durch Pararendzinen aus Schutt oder Grus führendem Kippcarbonatsand gekennzeichnet sind.

Dies wird teilweise durch die vorhandene Prägung des Plangebietes bestätigt.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist bereits durch vorhandene Bebauungen und Verkehrs- und Parkplatzflächen versiegelt. Teilweise sind entlang der Nuthe auch Niedermoorböden vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung weiterer Gebäude, der dazugehörigen Nebenanlagen sowie der Erschließungs- und Stellplatzflächen kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche (Boden).

Im Sinne des Vermeidungsgebotes soll im Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob die Orientierungswerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) zu reduzieren sind und somit dem Stadtbild Rechnung getragen werden kann.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 1-2 m, eine Grundwasserverunreinigung ist nicht bekannt. Des Weiteren sind keine retentionsrelevanten Böden betroffen (Ersteinschätzung mit Hilfe des Fachinformationssystem Boden des Internetangebots des LBGR).

Auswirkungen:

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung potenziell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll möglichst vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Durch die vorhandenen Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine unkomplizierte Aufnahme des Niederschlagswassers gegeben ist.

Schutzgut Luft und Klima:

Das Plangebiet befindet sich in mitten von bebauten Gebieten sowie im lufthygienisch stark belasteten Bereich der Trebbiner Straße.

Frischluft- (Waldflächen) oder Kaltluftentstehungsgebiete (Offenland-/Grünflächen) sind im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Luft und Klima sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

