

Stadt Luckau



5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau

Begründung

**Stand 30.10.2024
Entwurf**

Bearbeitung

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
(033708) 902470
info@hibuplan.de



Inhalt

1. Einleitung	2
1.1. Vorbemerkungen und Verfahren	2
1.2. Verfahrensschritte	2
1.3. Rechtsgrundlagen	3
2. Planvorhaben	3
2.1. Planungsanlass und Erfordernis	3
2.2. Lage und Umfang	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.4. Wesentliche Inhalte	6
2.4.1. Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan	6
2.4.2. Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan	6
2.4.3. Alternativenprüfung.....	8
2.5. Flächenbilanz	8
3. Umweltbericht	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets rot eingerahmt.....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans und der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung.....	5
Abbildung 3: Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau.....	7

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau wurde am 24.6.2021 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). Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 23 „Am Müllerhag“ der Stadt Luckau wurde zunächst als beschleunigtes Verfahren im Außenbereich unter §13b Baugesetzbuch (BauGB) geführt, wobei nur eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Anschluss erforderlich gewesen wäre. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, welches die Verfahren gemäß §13b BauGB als unzulässig erklärt hat, wird das Vorhaben im 3. Entwurf zu einem Regelverfahren überführt, wodurch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich ist.

1.2. Verfahrensschritte

Es werden folgend die einzelnen Schritte zum Verfahren einer Flächennutzungsplanänderung aufgeführt.

1. Einleitungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf) am 25.04.2024
2. Ortsübliche Bekanntmachung am 22.05.2024 im Amtsblatt der Stadt Luckau
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf am 03.06.2024
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf vom 29.04.2024 bis einschließlich 07.06.2024
5. Abwägungs- und Entwurfsbeschluss
6. Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf (gem. §3 Abs. 2 BauGB) sowie Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (gem. §4 Abs. 2).
7. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss
8. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde
9. Ausfertigung und Bekanntmachung der Genehmigung und des geänderten Flächennutzungsplans

Bisher hat das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans folgende Schritte durchlaufen:

- Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Chronologie des Verfahrens zum dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 23 „Am Müllerhag“

- 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

Begründung

- 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
- Beschluss zum 2. Entwurf: StVV 23/001 vom 23.02.2023
- Beteiligung der Behörden (eingeschränkt): vom 23.03.2023 - 24.04.2023
- Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.03.2023 - 21.04.2023

1.3. Rechtsgrundlagen

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

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

BbgNatSchAG – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11).

BodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

NatSchG – 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.

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.

2. Planvorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis

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. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden. Das Planungsgebiet ist planrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Luckau und der angegliederten Ortsteile hat sich in den letzten Jahren zunehmend erhöht (2015: 9.765, 2023: 9.882, Anstieg: 1 %). Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach

Begründung

Wohnraum strebt die Stadt die Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungspotenziale an, bei denen keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

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*, welches sich bereits an einer Erschließungsstraße befindet und erfordert damit keine zusätzliche Verkehrserschließung. Zusätzlich sollen im Plangebiet private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung für bis zu 20 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Luckau weist den ca. 4,1 ha großen Geltungsbereich als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ aus. Voraussetzung für eine andere Nutzung, abweichend von der bestehenden Flächenausweisung ist die Herstellung von Planrecht. Da die Flächen im Flächennutzungsplan größtenteils als Grünfläche ausgewiesen werden, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die Aufstellung des Bebauungsplans abschließen zu können.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Planvorhaben zur Entwicklung von Wohnraum in Luckau bauplanungsrechtlich vorbereitet.

2.2. Lage und Umfang

Luckau ist ein Mittelzentrum im Landkreis Dahme-Spreewald des Landes Brandenburg. Die Kreisstadt Lübben liegt nordöstlich von Luckau und grenzt unmittelbar an.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 4,1 ha. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt und in der Nähe der Bundesstraße B 87. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und grenzt südlich und östlich an vorhandene Wohnbebauung. Südlich des Plangebiets befinden sich gewerbliche und industriell genutzte Flächen entlang der Bahnleise.

Das Plangebiet ist zudem durch die Fließgewässer *Berste* und *Haingraben* begrenzt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentlich gewidmete Gemeindestraße „Am Müllerhag“.

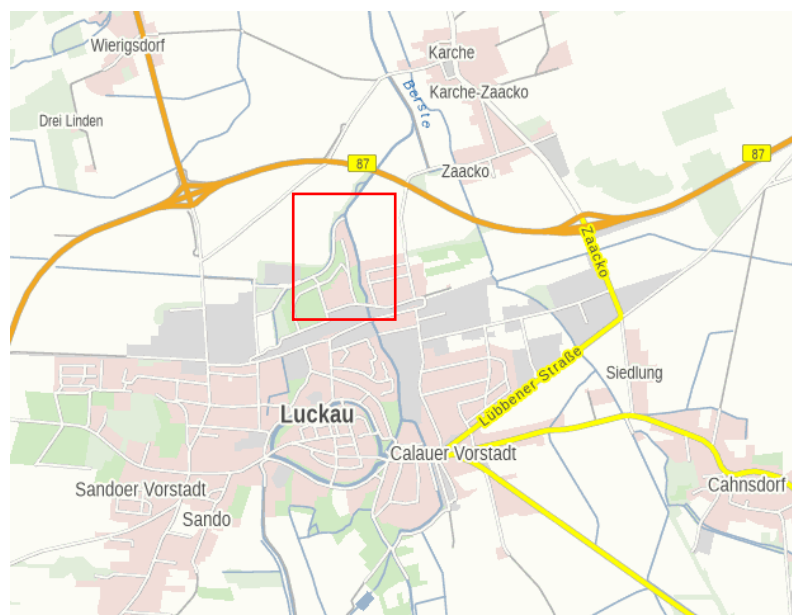


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets rot eingrahmt.

Quelle: LGB Brandenburg Viewer - <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Begründung



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans und der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung
Quelle: OpenStreetMap

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung besteht keine Raumbedeutsamkeit des Plangebiets und befindet sich laut Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg außerhalb des Berliner Umlands.

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:

- (1) Z 3.6 Abs. 1 LEP HR: Luckau ist Mittelzentren im weiteren Metropolenraum.
- (2) Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete. Die Planung schließt an das Siedlungsgebiet der Stadt Luckau an.
- (3) 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 folglich an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Begründung

2.4. Wesentliche Inhalte

2.4.1. Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Luckau ist die Fläche als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Müllerhag“ wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da eine andere Zweckbestimmung vorgegeben ist. Die äußere Erschließung des Planungsgebiets ist im Bestand vorhanden. Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung wird über die gleichnamige Gemeindestraße erfolgen, welche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Aktuelle Flächennutzung

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.

2.4.2. Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind entsprechend §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes hierbei ebenfalls erforderlich. Im Rahmen § 8 Abs. 3 BauGB wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Hieraus wird die Fläche zukünftig mehreren Nutzungen zugesprochen.

Die Änderung der Festsetzung ist wie folgt:

- | | | | |
|------|---|------|--|
| Alt: | - Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingärten | Neu: | - private Grünflächen Zweckbestimmung Hausgärten |
| | | | - Wohnbauflächen (Reines Wohngebiet) |
| | | | - Verkehrsflächen |

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Luckau

Flur 012

Flurstücke komplett enthalten: 36/1, 36/3, 5564, 41 bis 44, 46; 53 bis 56, 58; 101 bis 109, 110/1, 111 bis 113, 3981, 3982; 5561 bis 5587

Flurstücke teilweise enthalten: 36/10

Hier sei der Hinweis ergänzt, dass aufgrund einer Veränderung der Verkehrsfläche im Plangebiet Neuvermessungen erforderlich wurden. Somit haben sich folgende Änderungen bezüglich der Flurstücksnummern ergeben (entnommen aus der Begründung zum BPlan Nr. 23 „Am Müllerhag“):

<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

Begründung

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 geplante Änderung ist in Abbildung 3 zeichnerisch dargestellt:

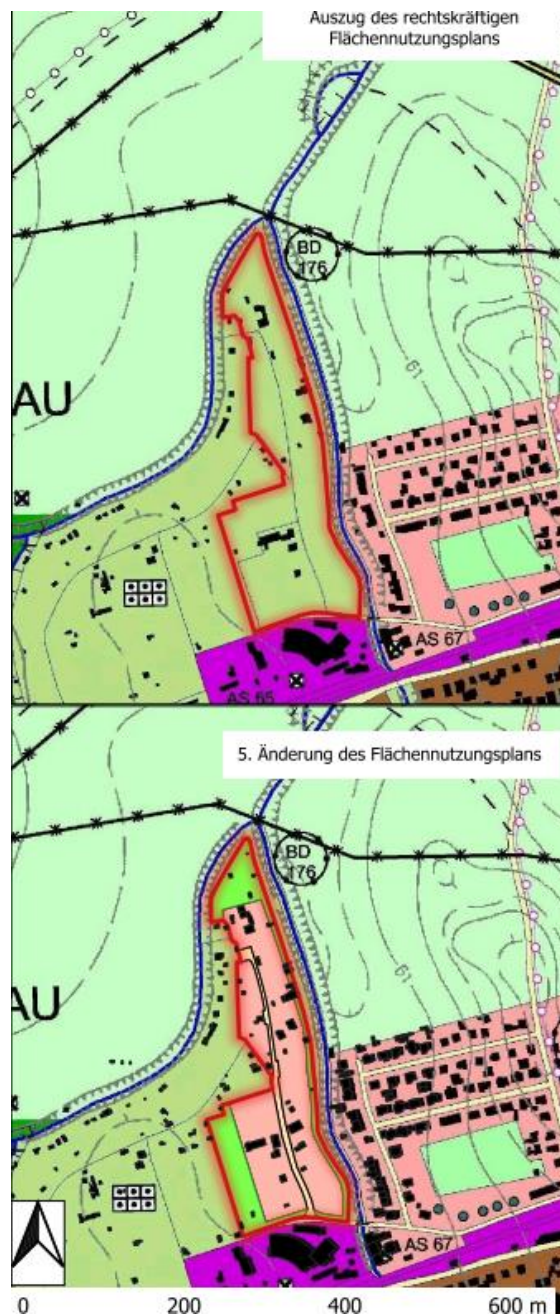


Abbildung 3: Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau

Begründung

2.4.3. Alternativenprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine vor- und umgeprägte Fläche. Dieser Umstand beruht auf der bereits zum Teil stattfindenden Nutzung mit (Wohn-)Bebauung und somit einer anthropogenen Überprägung. Mit der Durchführung des Vorhabens wird die Fläche in ihrer jetzigen Bebauung erweitert und in den Randbereichen bleibt die aktuelle Nutzung als Grünfläche erhalten. Des Weiteren setzt sich die Nutzung östlich der Vorhabenfläche fort.

Es ist von einer angrenzenden Nutzungserweiterung, aber auch von einer sinnvollen Integration der Vorhabenfläche in die angrenzenden Flächen auszugehen. Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen.

Eine detaillierte Ausführung der Alternativenprüfung ist im dazugehörigen Umweltbericht enthalten.

2.5. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²
Art der baulichen Nutzung	
<i>Wohnbaugebiete</i>	
Reines Wohngebiet 1 – Baufenster 1	15 189
Reines Wohngebiet 2 – Baufenster 2	3 564
Reines Wohngebiet 3 – Baufenster 3	8 245
Wohnbauliche Nutzung gesamt	26 998
Verkehrsflächen	
Straße Ferienhaus – Nord mit Ausfahrt	2 501
Verkehrsfläche gesamt	2 501
Grünflächen	
Private Grünfläche Norden / Osten	6 432
Private Grünfläche Westen	5 298
Grünflächen gesamt	11 730
Total der Gesamtfläche	41 229

3. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als separates Dokument den Unterlagen beigelegt.