



Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die Stadt Luckau möchte die Voraussetzungen schaffen, um bislang noch nicht bebaute Flächen des Industriegebiets Alteno der Entwicklung eines Rechenzentrums zuzuführen. Ein Vorhabenträger beabsichtigt zu dem Zweck die Inanspruchnahme bislang noch unbebauter Teilflächen, die in den Bebauungsplänen Nr. 01 „Industriegebiet Alteno“ und Nr. 01a „Industriegebiet Alteno“ als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt sind. Für diese Grundstücke wurde zunächst eine Genehmigung für ein Logistikzentrum erteilt. Zur Errichtung eines Rechenzentrums ist nun darüber hinaus die Inanspruchnahme bislang unbeplanter Flächen in einem Umfang von ca. 1,5 ha erforderlich.

2. Geltungsbereich der Bauleitplanung

Das Plangebiet wurde landwirtschaftlich genutzt, liegt aber seit mehreren Jahren brach. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich Waldflächen, südlich des Geltungsbereichs erstreckt sich ein Solarpark. Im Westen schließen die noch nicht entwickelten, brach gefallenen Flächen des Bebauungsplans Nr. 01 „Industriegebiet Alteno“ an.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Frederik-Ipsen-Straße sowie die bereits als Industriegebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplans Nr. 01 „Industriegebiet Alteno“.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2 ha auf den Flurstücken 44/1 und 192 der Flur 1, Gemarkung Alteno.

3. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel des Bebauungsplans „Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 01 Industriegebiet Luckau“ sowie der zugehörigen Änderung des FNP ist die Erweiterung des bestehenden Industriegebiets nach Osten. Zudem sollen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 01 „Industriegebiet Alteno“ in den Geltungsbereich einbezogen werden, auf denen bislang Pflanzflächen bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind. Die Stadt Luckau hat das Planungsziel, ein mit dem bereits festgesetzten Industriegebiet zusammenhängendes, einheitliches Baufeld zu schaffen. Zu diesem Zweck müssen die festgesetzten Pflanzflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen werden.

4. Übergeordnete Entwicklungsziele der Stadt Luckau

Laut dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Strategie Luckau 2030“ aus dem Jahr 2019 gehört Luckau zur Wirtschaftsregion Westlausitz, welche dem Landkreis Dahme-Spreewald obliegt. Ziel dieser Wirtschaftsregion ist es, die wirtschaftliche Entwicklung voranzubringen, die Wahrnehmung als Investitionsstandort zu erhöhen, das Image als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Bildungsregion auszubauen und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes zu verbessern. Das Vorhabengebiet sowie Luckau befinden sich in einer Distanz zwischen 40 und 50 km zu allen vier festgelegten regionalen Wachstumskernen (RWK). Hierbei handelt es sich um Schönefelder Kreuz (mit den Städten Königs Wusterhausen, Schönefeld und Wildau), Westlausitz (mit den Städten Finsterwalde, Großräschen, Lauchhammer, Schwarzheide und Senftenberg), Cottbus und Spremberg. Aus diesem Grund verweist das INSEK auf einen Handlungsbedarf hinsichtlich ihrer Wirtschaft und die Schaffung eigener Impulse, um von der wirtschaftlichen Entwicklung anderer RWK zu profitieren.

Das rund 18 Hektar große Industriegebiet Alteno wird als ein lukrativer Standort für die wirtschaftliche Weiterentwicklung gesehen, aufgrund der Nähe zur BAB 13 sowie attraktiver, verfügbarer und erreichbarer Flächenpotenziale.

Um den vielfältigen Entwicklungszielen der Stadt gerecht zu werden, werden folgende Zielperspektiven, differenziert nach Teilräumen mit klarer Prioritätensetzung, benannt:

1. Sicherung der landschaftlichen Räume als Kulturräume, für die regionale Produktion, Freizeit, Erholung, Förderung des Landschaftserlebnisses.
2. Sicherung und Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbestandorte in der Kernstadt sowie in Duben und Alteno.

Als zentrales Vorhaben für Luckau 2030 wird „Wirtschaftsstandorte stärken, digitale Zukunft sichern“ formuliert. Betont wird auch hierbei das ausreichende Flächenpotenzial in Alteno für die weitere Entwicklung eines Wirtschaftsstandorts, um ansässige und neue Unternehmen, Forschungen und Entwicklungen anzusiedeln, neue Arbeitsplätze zu schaffen/sichern und die Wertschöpfungsketten zu stärken. Dieser Ausbau der Wirtschaftsförderung und die Vermarktung der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete sollen gemeinsam mit dem Landkreis unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche der Landwirte vor Ort geschehen. Zu-

sätzlich strebt die Stadt die weitere Umsetzung der flächendeckenden Internetversorgung auf Basis der Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben MOROdigital an.

Die beabsichtigte Planung unterstützt die Entwicklungsziele des INSEK, indem die vorhandenen Flächenpotenziale genutzt und geringfügig erweitert werden sollen. Mit der Entwicklung der Flächen werden neue Arbeitsplätze geschaffen, da sich voraussichtlich gänzlich neue Betriebe ansiedeln werden.

5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, zudem sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die Planung sind nach Einschätzung der Stadt Luckau der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) nach den Maßgaben des LEP HR sowie der Entwurf zum Regionalplan Lausitz-Spreewald zu berücksichtigen. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Festlegungen der Raumordnungspläne ist der Anlage 4 zu entnehmen. Nach Bewertung der Plangeberin stehen der beabsichtigten Planung voraussichtlich keine Ziele der Raumordnung entgegen, die Grundsätze können berücksichtigt werden.

6. Beabsichtigte Darstellungen und Festsetzungen sowie Erschließung

Im Flächennutzungsplan soll der bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Änderungsbereich künftig eine gewerbliche Baufläche darstellen. Weitere Darstellungen sind nach Einschätzung der Stadt Luckau zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festsetzen. Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend der Festsetzungen der bestehenden Industriegebiete mit einer GRZ von 0,8 sowie einer BMZ von 8,0 definiert werden. Zudem ist die Festsetzung von Baugrenzen vorgesehen. Der Bebauungsplan wird erstmals Eingriffe auf bislang unbebauten und -beplanten Flächen ermöglichen. Daher ist ein Ausgleich von Eingriffen nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich, der auf plangebietsexternen Flächen umgesetzt und vertraglich gesichert werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 04.1.02 „Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 01 Industriegebiet Alteno“ wird als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt und nicht als Änderung des Bebauungsplans Nr. 01. Daher verdrängt er die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen auf den Teilflächen, die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 01 „Industriegebiet Alteno“ liegen. Das betrifft im Wesentlichen die bislang festgesetzten Pflanzflächen, die auch eine Funktion als Ausgleichsmaßnahme besitzen. Die Anpflanzungen wurden bislang nicht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 umgesetzt und sol-

len ebenfalls im plangebietsexternen Ausgleich Berücksichtigung finden. Dabei werden sie mit dem Biotopwert, der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 „Industriegebiet Alteno“ zu erwarten gewesen wäre, in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt. Weiterhin wird die bisherige Baugrenze künftig weiter östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 04.1.02 „Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 01 Industriegebiet Alteno“ verlaufen.

Zur Anbindung an die im Bebauungsplan Nr. 01 „Industriegebiet Alteno“ festgesetzte Baugrenze wurde im Südwesten des Plangebiets eine kleine „Ecke“ in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Baugrenze hält den bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ein. Um diesen auch im Übergang zum bestehenden Bebauungsplan ohne einen Versprung der Baugrenze beizubehalten, ist die „Ecke“ für einen gleichmäßigen Übergang erforderlich.

7. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden Gutachten zum Natur- und Artenschutz, zu Lärmimmissionen sowie zum Verkehrsaufkommen eingeholt. Durch einen Verkehrsgutachter soll der Verkehrsfluss und die Erschließungssituation geprüft werden. Der Lärmgutachter prüft die lärmtechnischen Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen und des resultierenden Verkehrsaufkommens für die benachbarten Nutzungen und wie diese ggf. minimiert werden können.

Erste Begehungen zur Bestandsaufnahme der vorkommenden Arten und zur Kartierung der Biotope haben bereits stattgefunden. Die Ergebnisse der ersten Einschätzungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereitgestellt und im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst.

Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in die Entwürfe der Bauleitpläne zur öffentlichen Auslegung einfließen.

8. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.1.02 und die 14. Änderung des Flächennutzungsplans müssen im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts erfolgen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach

§ 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts und den beigefügten Anlagen. Eine erste Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der Umweltbelange, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, können der Anlage 5 entnommen werden.

Für das weitere Planverfahren wird von der Stadt Luckau die Einholung folgender Gutachten für notwendig erachtet:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Lärmgutachten

9. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren, d.h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Artenschutzfachbeitrag

Weitere Gutachten werden bei Bedarf eingeholt.

Ein Bodengutachten liegt bereits vor. Im Zuge des o.g. Genehmigungsverfahrens für ein Logistikzentrum wurde u.a. die Entsorgung des Niederschlagswassers gemäß der geltenden (unter-)gesetzlichen Regelungen nachgewiesen. Eines hydrologischen Gutachtens bedarf es daher nach Ansicht der Stadt Luckau nicht, da von einer möglichen Entwässerung der Grundstücke auszugehen ist.

und Nachbargemeinden, aufgestellt. Zusätzlich wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Anlagen

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs auf Grundlage der ALKIS
2. Vorentwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende
3. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 04.1.02 „Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01 Industriegebiet Alteno“ mit Legende
4. Übersicht zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung
5. Entwurf des Umweltberichts