

Stadt Luckenwalde, Flächennutzungsplan

Änderung Nr. 03/2005

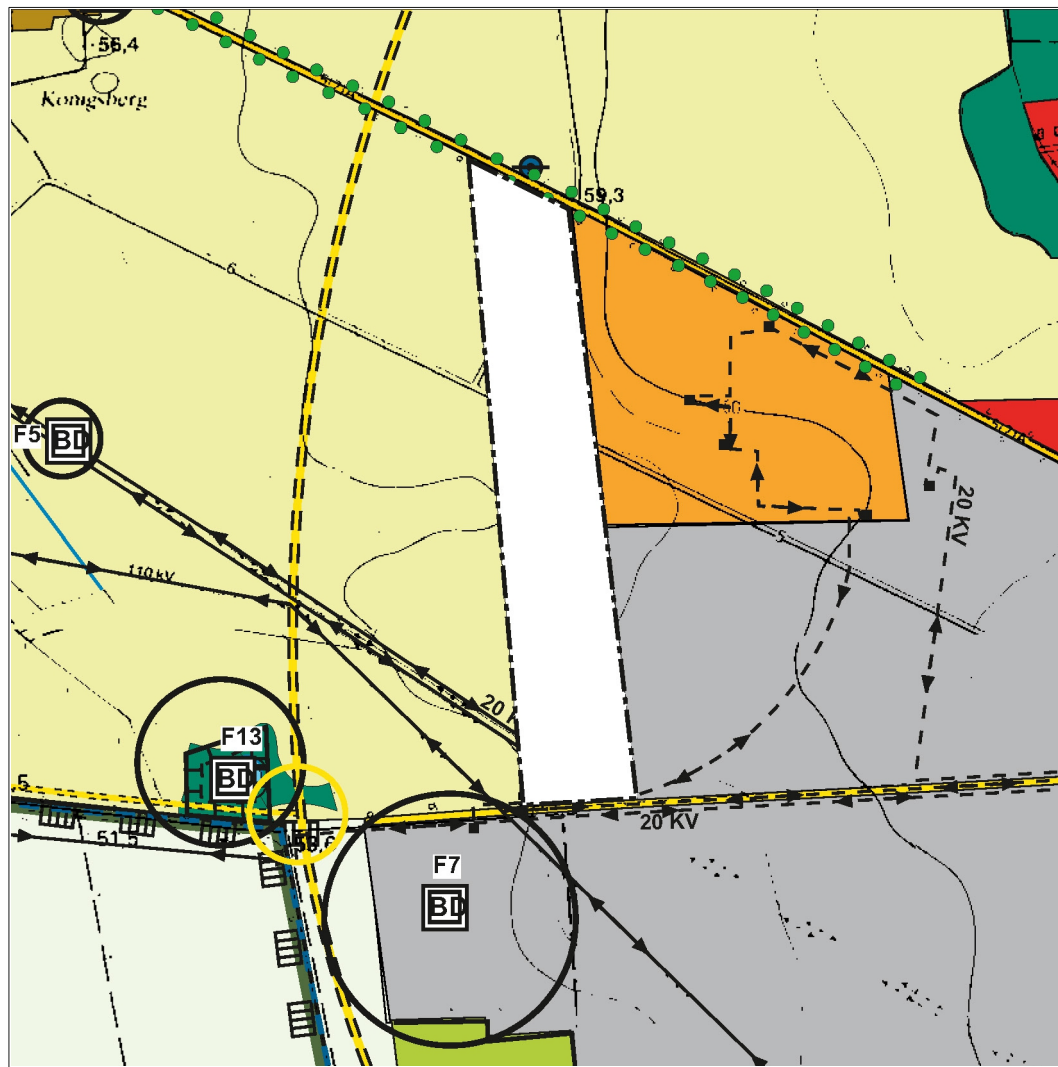
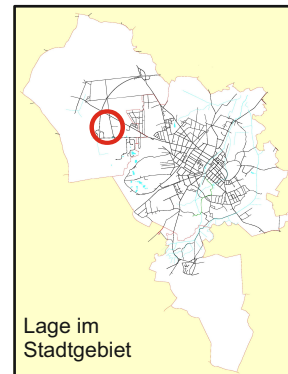
Frankenfelder Berg

Datum: 26.06.2026
Verfahrensstand: §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

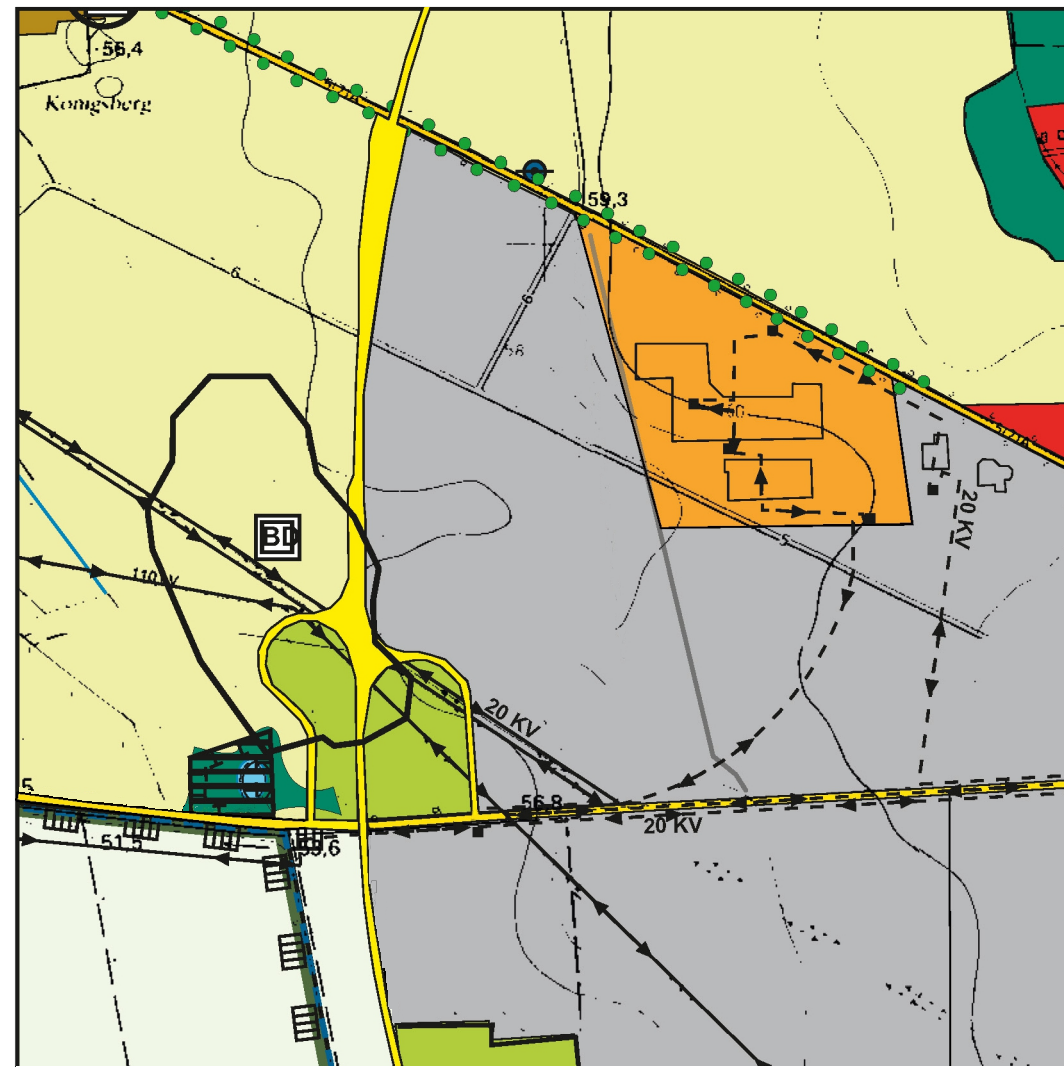
Standardverfahren / Parallelverfahren

Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss:	06.12.2005
frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB:	29.6.-7.8.2026
Unterrichtung d. Träger öff. Belange § 4 Abs. 1 BauGB:	07/2026
Beteiligung d. Träger öff. Belange § 4 Abs. 2 BauGB:	
öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB:	
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:	
Genehmigung:	
Bekanntmachung:	



Auszchnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadt Luckenwalde, Flächennutzungsplan

Änderung Nr. 03/2005

Frankenfelder Berg

Datum: 26.06.2026
Verfahrensstand: §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Begründung:

Anlass und Ziel:

Der Landkreis Teltow-Fläming hat in der Genehmigung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckenwalde vom 10. Juli 2000 eine Fläche zwischen der Frankenfelder Chaussee und dem Zapfholzweg von der Genehmigung ausgenommen. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde am 06.12.2005 die Einleitung des Änderungsverfahrens Nr. 03/2005 „Frankenfelder Berg“ für diesen Bereich beschlossen. Ziel des Einleitungsbeschlusses war es, die gewerbliche Nutzung der Flächen vorzubereiten. Das Verfahren ruhte jedoch bislang, weil zunächst kein akuter Handlungsbedarf bestand. Fortschreitende Grundstücksverkäufe im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 14/94 Zapfholzweg II führten jedoch zu einer erheblichen Verringerung des Angebots an freien Flächen für Gewerbe- und Industrie in Luckenwalde. Aus diesem Grund beschloss die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. B-7528/2024 am 23.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“, zu dessen Geltungsbereich u.a. der Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/2005 „Frankenfelder Berg“ gehört. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/2005 und der Bebauungsplan Nr. 53/2024 werden fortan im Parallelverfahren geführt.

Geltungsbereich und Bestand

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 30 ha. Er wird umgeben von der B101-Ortsumgehung, der Frankenfelder Chaussee, dem Zapfholzweg und der unbefestigten Privatstraße zwischen Frankenfelder Chaussee und Zapfholzweg. Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs befindet sich eine Auffahrt zur B101; dieser Bereich wird durch eine Hochspannungsfreileitung überquert. Am südlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Östlich der Privatstraße befindet sich der Einzelhandelsstandort Marktkauf / toom / Möbel-Boss, dessen Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt ist. Dieser Einzelhandelsstandort wird über die Privatstraße von der Frankenfelder Chaussee aus erschlossen, die nur zwischen der Frankenfelder Chaussee und der Zufahrt zum Möbeleinzelhandel asphaltiert ist. Als Erschließung des Einzelhandelsstandorts vom Zapfholzweg aus ist die Straße daher nur bedingt geeignet. Das im Einzelhandelsstandort anfallende Regenwasser wird in das bereits genannte Regenrückhaltebecken entwässert. Der dazugehörige Regenwasserkanal des kommunalen Wasserver- und entsorgers NUWAB befindet sich in der vorhandenen

Privatstraße. Die südlich des Einzelhandelsstandorts gelegene landwirtschaftliche Fläche, die ebenso wie der Änderungsbereich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/2024 Zapfholzweg III gehört, ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Inhalt und grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Um die gewerbliche Nutzung der Fläche vorzubereiten, ist die Darstellung von gewerblicher Baufläche für die gesamte Fläche vorgesehen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist oder von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurden. Ziel ist die Entwicklung von gewerblicher oder industrieller Nutzung auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der B101-Ortsumgehung, dem Zapfholzweg, der Privatstraße zwischen Frankenfelder Chaussee und Zapfholzweg und der Frankenfelder Chaussee.

Der Grund für den Bedarf an weiteren Flächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung in der Stadt Luckenwalde ist das schrumpfende Angebot dieser Flächen aufgrund von fortschreitenden Flächenverkäufen in den südlich und südöstlich gelegenen Bebauungsplänen Nr. 13/94 Zapfholzweg I und Nr. 14/94 Zapfholzweg II und der anhaltenden Nachfrage nach diesen Flächen im Mittelzentrum und regionalem Wachstums-kern Luckenwalde. Luckenwalde ist als Mittelzentrum einer der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) für die Ansiedlung von Gewerbe bevorzugten Standorte. Neben der Ansiedlung gewerblicher Nutzung ist auch die Entwicklung eines neuen, gemeinsamen Standorts für die bisherigen Löschgruppen Frankenfelde und Bergsiedlung der Freiwilligen Feuerwehr Luckenwalde in der Diskussion. Eine solche Nutzung wäre kleinteilig auch in gemischter oder gewerblicher Baufläche ohne weiteres



Luftbild 2006

möglich, so dass eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche hierfür nicht erforderlich ist.

Neben der vorgesehenen Nutzungsänderung berücksichtigt der Änderungsvorschlag auch vorhandene Entwicklungen in seinem Änderungsbereich. Dabei handelt es sich um die inzwischen realisierte Ortsumfahrung der B101 sowie

Blatt 3/7	
Stadt Luckenwalde, Flächennutzungsplan Änderung Nr. 03/2005	
Frankenfelder Berg	
Datum:	26.06.2026
Verfahrensstand:	§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Änderungen im Bereich des Bodendenkmalschutzes. So wurde die Ausdehnung des Bodendenkmals 130628 „Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit“ in seiner Ausdehnung aufgrund neuer Erkenntnisse korrigiert. Dieses Bodendenkmal reicht etwas in die Fläche des Änderungsbedarfs hinein, stellt aber aufgrund der geringen Überschneidung mit dem Änderungsbereich kein Konflikt mit der beabsichtigten Nutzung dar. Es liegt ausschließlich innerhalb des 20 m-Saums entlang der B101, der auch aufgrund der Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes von der Bebauung freizuhalten ist. Eine Bebauung des Bodendenkmals wird also in der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden. Die neue B101 wird in ihrer genauen Lage abgebildet. Die Bereiche zwischen den Auffahrten und der Fahrbahn, die vorher zur landwirtschaftlichen Fläche gehörten, werden als Grünfläche dargestellt. Innerhalb dieser Grünflächen wurden gemäß EKIS Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Wegen der Kleinteiligkeit dieser Flächen wird von einer Darstellung als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB abgesehen. Diese Flächen sind durch die Darstellung als Grünfläche hinreichend gesichert. Für die Flächen im Bereich der B101-Auffahrten, die als forstwirtschaftliche Flächen dargestellt waren, wird die Darstellung beibehalten. Der Zapfholzweg bzw. die westlich weiterführende

Landesstraße 80 (L80) sind mittlerweile hergestellt und werden ebenso wie die B101 nicht mehr als geplante, sondern als vorhandene Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

im Rahmen des bauleitplanerischen Abwägungsvorganges sind dabei sowohl die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung an einem aufgrund seiner für Kunden, Lieferverkehr und Beschäftigte guten Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln prädestinierten Gewerbestandort, als auch die Belange der Landwirtschaft einschließlich der privaten und wirtschaftlichen Belange der Grundeigentümer, des Natur-, Landschafts- und Klimaschutzes zu gewichten. Hierfür ist erforderlich, die besondere Standortgunst der Fläche gegenüber anderen möglicherweise in Frage kommenden Standorten nachzuweisen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Luckenwalde ist im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) als Mittelzentrum festgesetzt. Die Fläche liegt außerhalb des im LEP HR festgesetzten Freiraumverbundes, der besonders hochwertige Freiräume in einem übergreifenden Freiraumverbund sichert. Gewerbeflächen sollen gemäß G 2.2 LEP HR bedarfsgerecht unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Da im Einflussbereich des Änderungsbereichs

keine sensiblen Nutzungen vorhanden sind und die nächste zulässige Wohnbebauung mehr als 500 m entfernt liegt, sind Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermeidbar. Die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen schließen an die vorhandenen Bauflächen rechtskräftiger Bebauungspläne an und entsprechen damit dem Z 5.2 (1) LEP HR, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Die vorgesehene Flächenentwicklung entspricht auch dem im Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 festgelegten Grundsatz der Raumordnung, dass sich die Siedlungsentwicklung in den Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personenverkehr gut erschlossen sind, an dieser Verkehrsinfrastruktur entwickeln soll. Dies wird dadurch gewährleistet, dass der Standort innerhalb von 15 Minuten über vorhandene Radverkehrsanlagen mit dem Fahrrad vom Bahnhof zu erreichen ist und alternativ auch gut mit dem üÖPNV an den Bahnhof angeschlossen ist. Tatsächlich wird der vorgesehene Ausbau der vorhandenen Privatstraße die Möglichkeiten der Buslinienführung auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes, der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete und dem Ortsteil Frankenfelde erheblich verbessern.

Regionalplanung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen. Der 2. Entwurf wurde vom 21. August 2025 bis zum 21. Oktober 2025 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein „Planungskonzept Vorranggebiete für die Landwirtschaft“ erarbeitet und am 06. Juli 2024 mit Beschluss der Regionalversammlung befürwortet. Dieses Planungskonzept sieht vor, dass aufgrund der besonderen Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich der Stadt Luckenwalde keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft in der Festlegungskarte im Bereich der Stadt Luckenwalde dargestellt werden.

Durch die Inhalte der in Kraft getretenen Teilregionalpläne, dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (veröffentlicht am 23. Oktober 2024) und dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (veröffentlicht am 23. Dezember 2020), wird das Plangebiet nicht berührt. Dies gilt auch für das Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergie 2027 (Einleitungsbeschluss vom 26. Juni 2025), das derzeit durchgeführt wird. Dies begründet sich aus den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Luckenwalde, da sich der größte Teil des Außenbereichs der Stadt Luckenwalde im Naturschutzgebiet oder im Landschaftsschutzgebiet befindet. Der erste Entwurf des Regionalplans enthält keine Festlegungen, die der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans widersprechen. Weil davon auszugehen ist, dass auch der zweite Entwurf des Regionalplans keine Vorranggebiete Landwirtschaft im Gebiet der Stadt Luckenwalde festlegen wird, werden sich auch aus dem zweiten Entwurf keine Belange ergeben, die der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Im Zuge des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit anderen möglichen Gewerbe- und

Stadt Luckenwalde, Flächennutzungsplan

Änderung Nr. 03/2005

Frankenfelder Berg

Datum: 26.06.2026
Verfahrensstand: §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Industrieflächenstandorten im Gebiet der Stadt Luckenwalde verglichen.

Als besondere Anforderung an den Standort wurde die Flächengröße benannt, da die Wirtschaftsförderung Brandenburg WFBB einen erheblichen Flächenbedarf an Flächen mit einer Mindestgröße von 25 ha sieht. Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als der günstigste Standort identifiziert. Der Standortvergleich ist in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53/2024, Kapitel III 2 dokumentiert.

Aufgrund des erheblichen Flächenverbrauchs und den damit verbundenen Auswirkungen auf Boden, Kleinklima, Artenschutz und Biodiversität sind bei der Entwicklung der Flächen diese Belange besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wird nachgewiesen, dass dies möglich ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei insbesondere Aspekte der nachhaltigen Entwicklung unter Beachtung der klimapolitischen Ziele des Landes und der Stadt Luckenwalde und berücksichtigt auch das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Luckenwalde insofern, als dass der für Gewerbe- und Industriegebiete in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Versiegelungsgrad erheblich unterschritten wird und die Einschränkungen der im Landschaftsplan

vorgesehenen Funktion als Frischluftentstehungsgebiet durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen möglichst minimiert werden. Da die Ziele des Landschaftsplanes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt werden können, ist im laufenden Verfahren auch keine gleichzeitige Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Die sich aus dem Landschaftsplan ergebenden Anforderungen werden innerhalb des Bebauungsplanes im integrierten Landschaftsplan berücksichtigt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Scoping-Verfahrens im Frühjahr 2025 mitgeteilt, dass zum damaligen Zeitpunkt keine Bedenken / Einwände gegen die vorgesehenen Planungen bestehen.

Auswirkungen

Das Vorhaben trägt zur Deckung des dringenden Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Luckenwalde, der Region Havelland-Fläming und des Landes Brandenburg bei. Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhaben führen zu erheblichen Eingriffen in die Belange Landwirtschaft, Boden, Natur- und Landschaftsschutz. Es wird

landwirtschaftliche Produktionsfläche vernichtet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass diese Eingriffe minimiert werden. Aufgrund der Lage direkt am Siedlungsrand der Stadt Luckenwalde bestehen günstige Voraussetzungen für eine Anbindung des Gebietes mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes. Durch die Lage an der Ortsumgehung B101 besteht außerdem eine hervorragende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, so dass eine Belastung durch den Lieferverkehr für das Stadtgebiet Luckenwalde nicht zu erwarten ist.

Verfahren

Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 53/2024 „Zapfholzweg III“.

Umweltbericht:

Rechtsgrundlagen und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB (bzw. nach § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung
Siehe Begründung (Blatt 2)

Verfahren der Umweltprüfung

Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung
Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte in einem ersten Schritt durch Auswertung der vorhandenen Aktenlage bzw. der öffentlich zur Verfügung stehenden Informationen im Internet sowie durch Ansprache an Behörden und Fachleute. Im Rahmen der Einladung zum Scoping-Termin am 08.05.2024 wurden seitens der

beteiligten Behörden keine Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gegeben. Es wurden jedoch seitens der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Teltow-Fläming erste abwägungsrelevante Informationen bereitgestellt.

Im Rahmen der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden diese erneut aufgefordert a) sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern und b) soweit über Informationen verfügt wird, die zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, diese der Stadt Luckenwalde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Zum Abschluss des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 1 BauGB legt die Stadt Luckenwalde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die bauleitplanerische Abwägung erforderlich ist.

Zur Auswertung liegen insbesondere folgende Unterlagen vor:

- Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde, einschließlich Erläuterungsbericht
- Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde in der am 25.11.1999 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligten Fassung
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming in der am 17.11.2010 vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genehmigten Fassung

Darüber hinaus wurden folgende Geoportale ausgewertet:

Stadt Luckenwalde, Flächennutzungsplan

Änderung Nr. 03/2005

Frankenfelder Berg

Datum: 26.06.2026
Verfahrensstand: §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

- Kartendienst Naturschutz des Landesamtes für Umwelt (Zugang über <https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/naturschutzfachdaten/kartenanwendung/kartenanwendung-naturschutzfachdaten/>)
- Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (<https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>)
- Geoportal des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (geo.brandenburg.de)
- Geoportal Starkregenereignisse im Land Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/6854>)
- Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming
Themenkarten Naturschutz, Wasser, Boden, Abfall & Altlasten
(Zugang über <https://geoportal.teltow-flaeming.de>)

Flächennutzungsplanrelevante Ziele des Umweltschutzes

Die Flächennutzungsplanänderung ist in zwei unterschiedliche Themenbereiche zu trennen. Einerseits handelt es sich um Änderungen der dargestellten Nutzung (landwirtschaftliche Fläche wird gewerbliche Baufläche), andererseits handelt es sich um die Korrektur von nachrichtlichen Übernahmen (Korrektur der Lage der B101, Korrektur des

Bodendenkmals). Die Korrekturen werden abgeleitet aus den geänderten topografischen Karten sowie aus den Darstellungen in den genannten Geoportalen. Die Korrekturen führen nicht zu einer Änderung der Ziele des Flächennutzungsplans.

Die Änderung der Darstellung als landwirtschaftlicher Fläche zu Versorgungsfläche führt zu einer Inanspruchnahme des planerischen Außenbereichs mit all den negativen Begleitumständen (zusätzliche Versiegelung, Eingriff in das Landschaftsbild, Biotop-verlusten, Zersiedelung), andererseits erfordern die Belange der Wirtschaft die Bereitstellung neuer gewerblicher Bauflächen, die Belange des Zivilschutzes erfordern die Bereitstellung von Flächen für ein neues Feuerwehrgebäude sowie für Flächen für den Katastrophenschutz.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes
Bei Vorortbegehungen und bei der Auswertung der Aktenlage und der zur Verfügung stehenden Daten ergab sich folgendes Bild.

Das Regenwasserrückhaltebecken am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist als geschütztes Biotop, Typ „012122, perennierendes Kleingewässer“ in typischem, gering gestörten Zustand im Kartendienst Naturschutz des Landesamtes für Umwelt eingetragen

Die Baumreihen entlang der Frankenfelder Chaussee sind im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming als geschützte Alleen gemäß § 31 BbgNatSchG eingetragen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als geschütztes Kleingewässer gemäß § 30 BbgNatSchG markiert.

Der offene Graben entlang des Zapfholzwegs westlich des Regenwasserrückhaltebeckens ist im Eingriffs- und Kompensationsflächeninformationssystem (EKIS) des Landes Brandenburg als Kompensationsmaßnahme für den Bau der B101 Ortsumgehung Luckenwalde verzeichnet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Jenseits der B101, südlich der Landesstraße L80 überschneiden sich das Naturschutzgebiet Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg, das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Forst Zinna Keilberg und das Special Protection Area-Gebiet Truppenübungsplätze Jüterbog Ost und West. Der geringste Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt circa 240 m; Geltungsbereich und Naturschutzflächen sind jedoch durch die auf einem Damm verlaufende B101 voneinander getrennt. Die genannten Schutzgebiete sind in diesem Bereich Bestandteil des Naturparks Nuthe-Nieplitz. Der kürzeste Abstand zum westlich und nördlich des Plangebiets gelegenen Landschaftsschutzgebiet Nuthetal – Beelitzer Sander beträgt circa 830 m.

Darüber hinaus stellte die Untere Naturschutzbehörde eine Karte „Luftbild mit Schutzgebiete Artenschutz.pdf“ zur Verfügung, in denen die angrenzenden Schutzgebiete, geschützte Biotope sowie Artendaten eingezeichnet war. Leider fehlt der Karte eine Legende. Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind gemäß der Karte keine relevanten Artendaten

bekannt. Der größte Teil der Fläche besteht aus landwirtschaftlicher Fläche, die als Intensivacker genutzt wird. Innerhalb des Änderungsbereichs ist lediglich das geschützte Biotop im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens an der Einmündung der Erschließungsstraße in den Zapfholzweg eingezeichnet.

Die besonders wertvollen Landschaftsbestandteile sollten bei Umsetzung der Planung problemlos durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu erhalten sein und können teilweise (Alleebaumbestand) im Zusammenhang mit der Planung noch ergänzt werden. Bei der Formulierung der Festsetzungen werden vor allem auch die klimapolitischen Ziele des Landes Brandenburg und der Stadt Luckenwalde berücksichtigt werden.

Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde
Im Rahmen des Bebauungsplanes werden ebenfalls das Entwicklungskonzept und die Ziele des Landschaftsplans der Stadt Luckenwalde in der Abwägung berücksichtigt. So wird die Fläche nicht als Frischluftentstehungsgebiet für die Stadt Luckenwalde erhalten bleiben können. Es werden aber durch geeignete Festsetzungen (Baumpflanzungen und sonstige Begrünung, Wasserflächen) Maßnahmen gesichert, die die Frischluftentstehung fördern.

Die Bestandsaufnahme wird nach Vorliegen der Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergänzt. Die erforderlichen Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt und durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan gesichert. Der aktuelle Vorentwurf sieht bereits jetzt neben dem Erhalt der vorhandenen Alleen, Gehölze, des Biotops und der vorhandenen Kompensationsmaßnahmen umfangreiche Festsetzungen für die Alleepflanzung bzw. –ergänzung, für die Begrünung der Gebäude und der Freiflächen, und für die

Blatt 6/7 Stadt Luckenwalde, Flächennutzungsplan Änderung Nr. 03/2005 Frankenfelder Berg		Problem notwendiger Abstand der Feldlerchenfenster zu den vorgesehenen Gebäuden) möglich ist. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. Verfahrensvermerke: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.01.2014 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 25.08.2014 im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr. 24/2014 ortsüblich bekannt gemacht. Luckenwalde, den Der Bürgermeister Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Luckenwalde, den Der Bürgermeister Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 27.10.2015 die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander geprüft, die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die Erläuterung gebilligt. Luckenwalde, den Der Bürgermeister	Die Genehmigungsbehörde hat die Änderung des Flächennutzungsplanes am mit Auflagen genehmigt. Die Stadtverordnetenversammlung ist den Auflagen mit Beschluss vom beigetreten. Luckenwalde, den Der Bürgermeister Die Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Blättern, wird hiermit ausgefertigt. Luckenwalde, den Der Bürgermeister Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist am . . . im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite verkündet worden. Luckenwalde, den Der Bürgermeister
Behandlung des anfallenden Regenwassers vor. Außerdem bereitet der Bebauungsplan ein an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiertes Verkehrskonzept vor, dass die Verkehrsmittel des Umweltverbundes fördert und so zu einer Reduzierung des mobilisierten Individualverkehrs beiträgt. Entwicklung bei Durchführung der Planung, Prognose, Darstellung von Alternativen Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Angebot an gewerblichen und industriellen Bauflächen in Luckenwalde in kurzer Zeit aufgebraucht werden. Die Zielsetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Luckenwalde könnten nicht erreicht werden. Tatsächlich würde zusätzlicher Entwicklungsdruck auf weniger geeignete, schlechter integrierte Flächen im ländlichen Raum entstehen, deren Entwicklung mit deutlich stärkeren Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Naturschutz und verwandte Belange verbunden wäre und die insbesondere auch deutlich mehr Verkehr, davon insbesondere motorisierten Individualverkehr, verursachen würden. Im Bereich des Plangebiets selbst ist im Falle der Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- oder Grünland auszugehen. Entsprechend ergäben sich keine Änderungen für Flora und Fauna, Wasser und Boden und die ökologischen Funktionen.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 53/2025 „Zapfholzweg III“ festgelegt. Die wesentliche Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf eine nachhaltige, durchgrünte Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes, auf die Pflanzung und Ergänzung von Alleen und auf die Erhaltung der wertvollen Landschaftsbestandteile. Besondere Bedeutung hat auch die Festsetzung eines Regenwasserkonzepts mit naturnah gestalteten Rückhaltebecken. Soweit möglich sollen diese Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert werden. Bereits jetzt sieht der Vorentwurf des Bebauungsplanes eonen verhältnismäßig großen Anteil an nicht überbaubarer Grundstücksfläche vor, der geeignet sein dürfte, signifikant wirksame Begrünungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers und artenspezifische Maßnahmen (je nach Ergebnis der faunistischen Erhebung z. B. Zauneidechsen, Feldlerchen) aufzunehmen, wobei noch nicht gesichert ist, ob dies in jedem Einzelfall (z. B.		

Stadt Luckenwalde, Flächennutzungsplan

Änderung Nr. 03/2005

Frankenfelder Berg

Datum: 26.06.2026
Verfahrensstand: §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Legende:

Geltungsbereich

-  Grenze des Plangebiets
-  Grenze der von der Genehmigung ausgeschlossenen Flächen

Bauflächen

-  Wohnbaufläche
-  gemischte Baufläche
-  Entwicklungsgebiet Innenstadt
-  gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche (§ 11 Abs. 3 BauGB)
-  Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet (§ 10 BauGB)
-  Sonderbaufläche Bade- und Freizeitzentrum (§ 11 Abs. 1 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen

-  Gemeinbedarfsfläche
-  Kindertageseinrichtung
-  Spielplatz
-  Schule
-  sonstigen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Alteinrichtung
-  Krankenhaus
-  Sporthalle
-  versiegelte Sportfläche
-  Kultur
-  Kirche
-  Verwaltung
-  Post

-  Sicherheit und Ordnung
-  Spaßbad
-  Jugendclub
-  Jugendherberge

Ver- und Entsorgungsanlagen

-  Flächen für die Ver- und Entsorgung
-  Wasser
-  Abwasser
-  Energie
-  Heizwerk
-  Pumpwerk
-  Betriebshof (Bus)
-  Altlasten

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (vorhandene und geplante)

-  20 KV elektrische Kabeltrasse mit Angabe der KV-Zahl
-  20 KV-Station

Verkehr

-  Straßen
-  Knotenpunkte der Umgehungsstraße B101
-  Stellplatzanlage
-  Fußgängerzone

Grünflächen

-  Grünfläche
-  Parkanlage
-  Friedhof
-  Dauerkleingärten
-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Freibad
-  private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

-  Fließgewässer
-  Stillgewässer

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

-  Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Naturschutz

-  Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft
-  nicht rekultivierte Abbaugruben (Eignung für Kompensationsmaßnahmen im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Erläuterung der Nr. S. Tab. 5.3-2)

sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

-  Bundesstraße, Landstraße
-  Bahnfläche
-  geschützte Allee (§ 31 BbgNatSchG)
-  elektrische Freileitung mit Angabe der KV-Zahl
-  Fläche für die Forstwirtschaft
-  Grundwassermessstelle
-  Denkmalbereich, Gartendenkmal oder großflächiges Einzeldenkmal

-  Landschaftsschutzgebiet*
-  Naturschutzgebiet*
-  flächiges Naturdenkmal
-  geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG)
-  geschütztes Bodendenkmal
-  alter Ortskern, geschütztes Bodendenkmal
-  nachrichtlich geschützte Bodendenkmale von besonderer Bedeutung

Vermerke

-  Abbaugruben
-  Trinkwasserschutzgebiete (in Vorbereitung)
-  geplante Landstraße

Varianten der Ortsumgehung B101

-  Variante süd
-  Variante nord
-  Knotenpunkte der Umgehungsstraße B101
-  Schutzgebiete im Verfahren (Siehe Anlage I Erläuterungsbericht)