



Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/2005 „Frankenfelder Berg“

Bebauungsplan Nr. 53/2024 Zapfholzweg III

Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

03.09.2026

Jochen Neumann
Ekkehard Buß
Ruben Bräucker
Stadt Luckenwalde

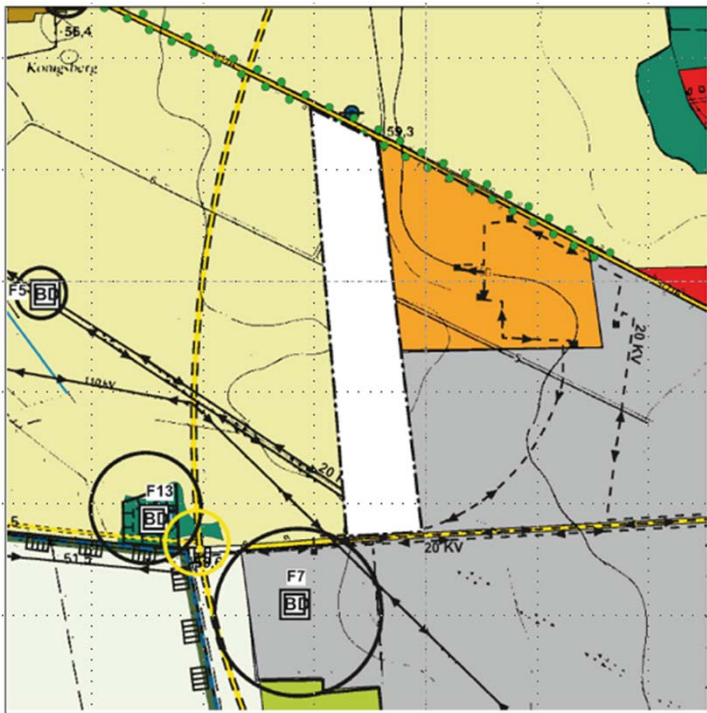


Tagesordnung Bürgerversammlung

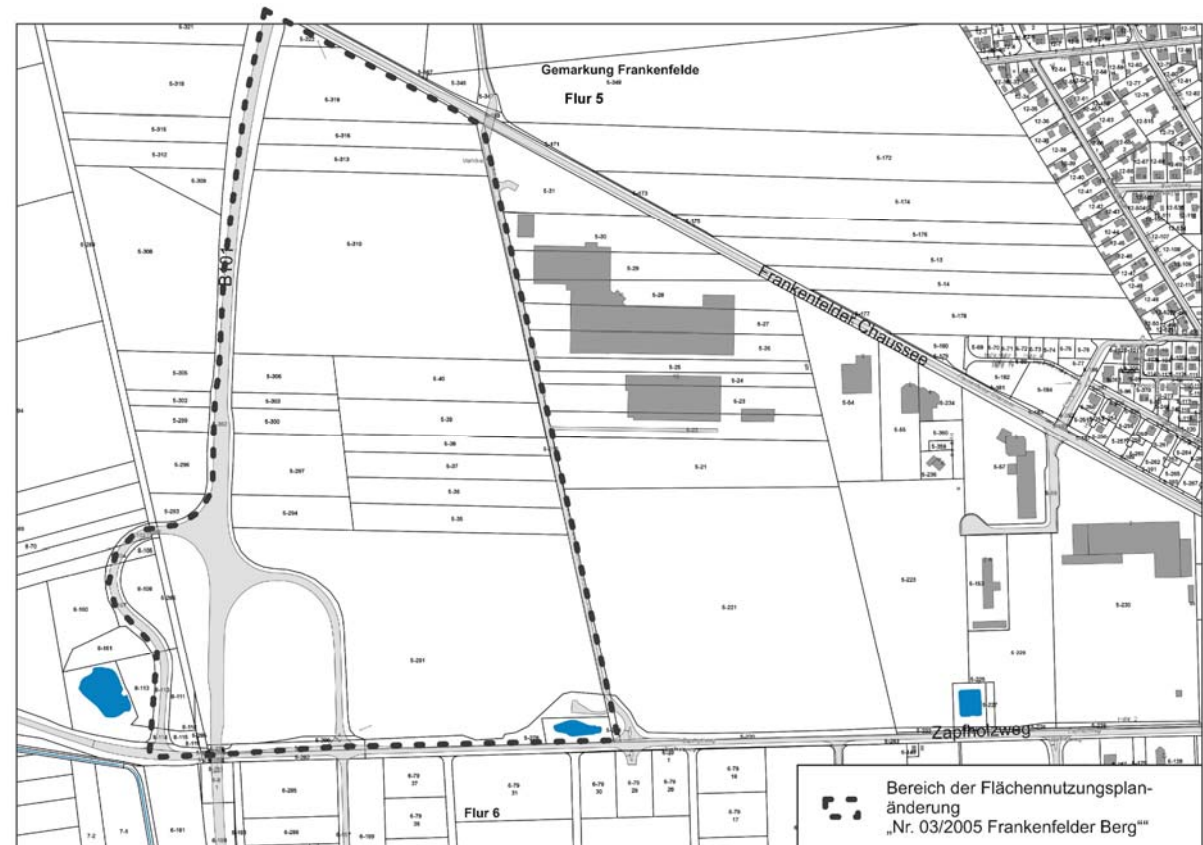
- Begrüßung und Kurzvorstellung
- Geltungsbereich, Anlass, Nutzung, Ziele, Verfahren
- Politische / Konzeptionelle Vorgaben (Bund, Land, Stadt ...)
- Bekannte Belange
- Planungskonzept
-
- Verfahren
- Diskussion, Hinweise der Teilnehmenden

Änderung des Flächennutzungsplans

- Einleitungsbeschluss 6.12.2005
- Bearbeitung in Eigenleistung

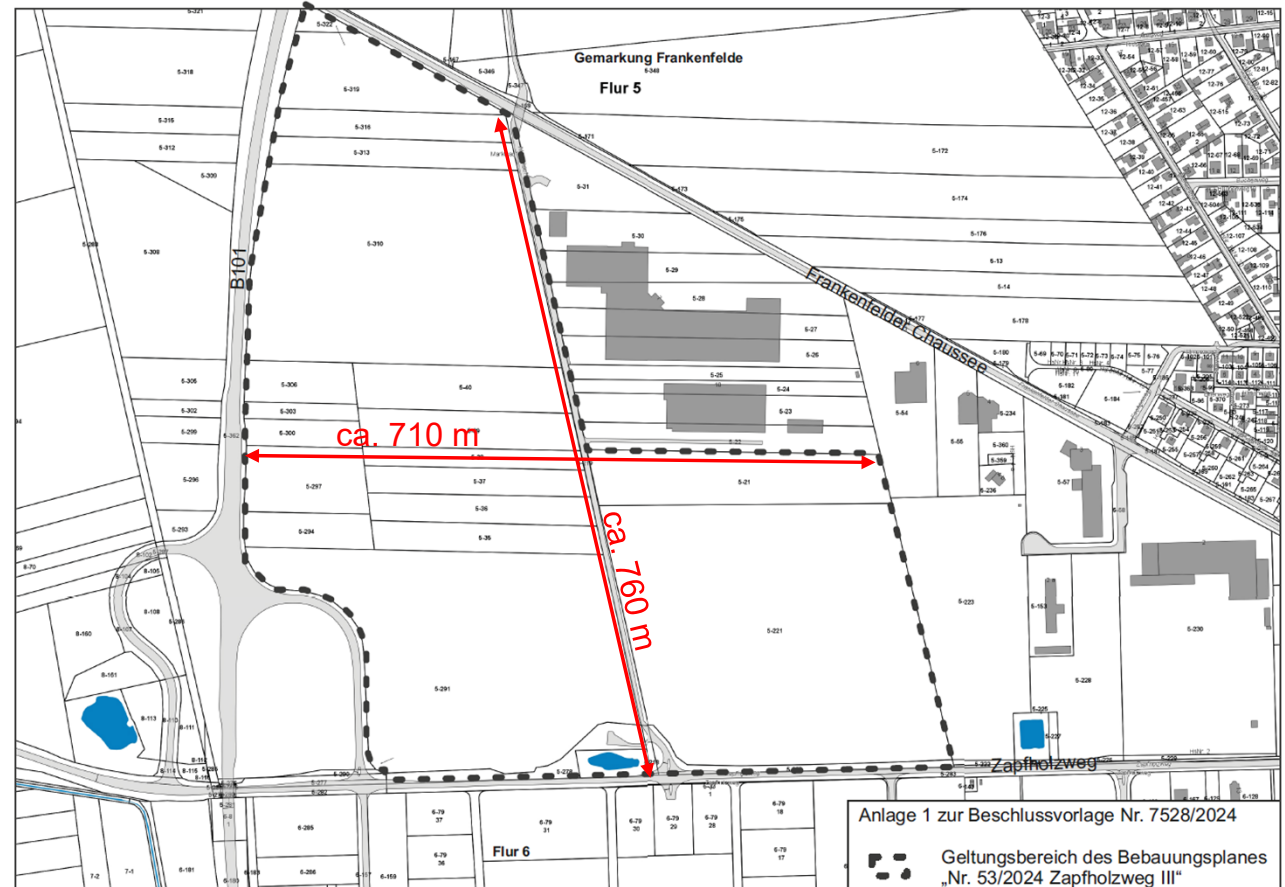


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss

- Fläche: ca. 39,5 ha
- Aufstellungsbeschluss
März 2024

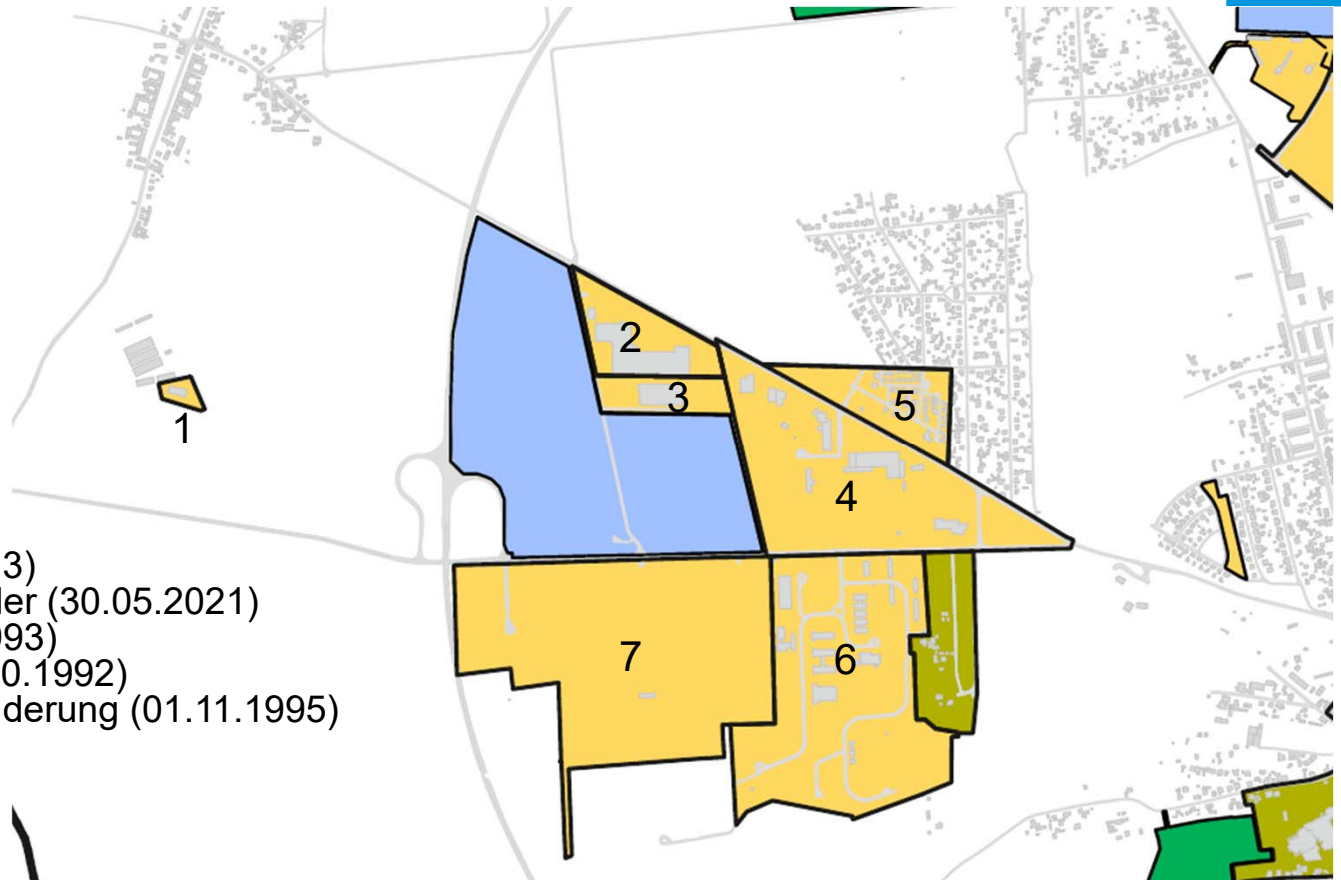


Bebauungsplan Zapfholzweg III

Lage des Geltungsbereichs

- Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne:

- 1 35/08 Frankenfelde-Süd (02.05.2013)
- 2 46/19 Aufhebung VEP Holz-Hollander (30.05.2021)
- 3 FF VEP Balzer-Wohnwelt (19.02.1993)
- 4 FF 01 Am Frankenfelder Berg (16.10.1992)
- 5 FF 01 Am Frankenfelder Berg 1. Änderung (01.11.1995)
- 6 13/94 Zapfholzweg I (19.07.2006)
- 7 14/94 Zapfholzweg II (25.08.2013)



Nutzung

- **Landwirtschaftliche Nutzung**
- Erschließung der Einzelhandelsstandorte Toom, Marktkauf und Möbel-Boss von der Frankenfelder Chaussee
- Regenwasserkanal, Regenrückhaltebecken



Ziele / Nutzungsabsichten

- **Sicherung eines langfristigen Angebots an Gewerbeflächen als Ergänzung der Gewerbe- und Industriegebiete Zapfholzweg I und II**
- **Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose der WFBB**
- Fläche für die Feuerwehr und Zivilschutzstandort gemäß Gefahrenabwehrbedarfsplan
- Sicherung Klimafreundliche Mobilität
- Sicherung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- „vorrangig der Hauptnutzung dienende“ Gastronomie im Einzelfall
- Berücksichtigung der Interessen der Flächeneigentümer

Verfahren

- Aufstellungsbeschluss
- Förderantrag / Förderbescheid
- Ermittlung Planungsgrundlagen / Vorbereitung Vorentwurf
- Scoping-Termin
- Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 BauGB
- Eigentümerversammlung oder Einzelansprache der Eigentümer
- Fertigstellung Vorentwurf
- **Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**
- Festlegung Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Vergabe ökologische Bestandsaufnahme, Vermessung, Planungsleistungen
- Erarbeitung Entwurf und Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Vorentwurf Flächennutzungsplanänderung

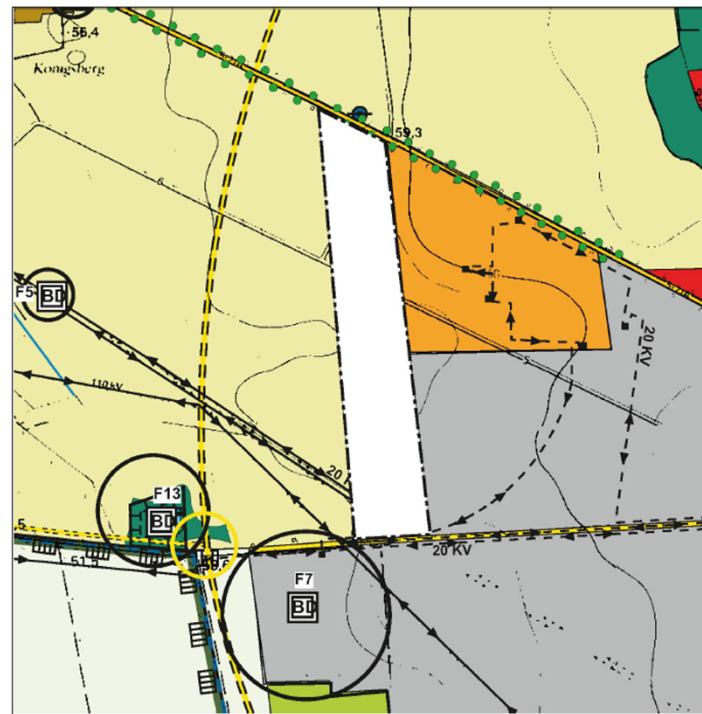
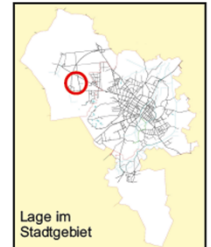
- Änderungsblatt inkl. Begründung
- Änderung in Bauflächen
- Ergänzung des Bestandes
- Aktualisierung Naturschutz, Bodendenkmalschutz, B101, L80, Leitungen

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

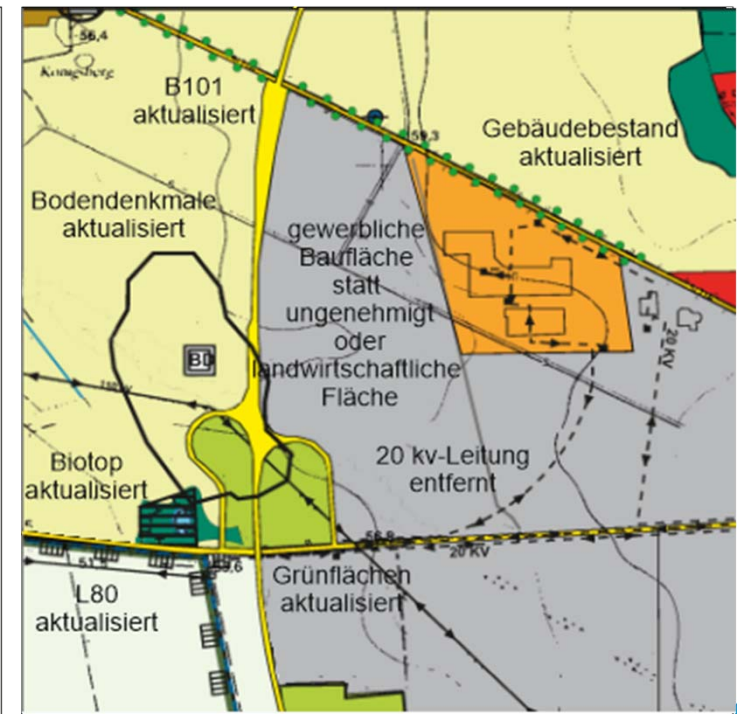
Standardverfahren / Parallelverfahren

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: _____



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes

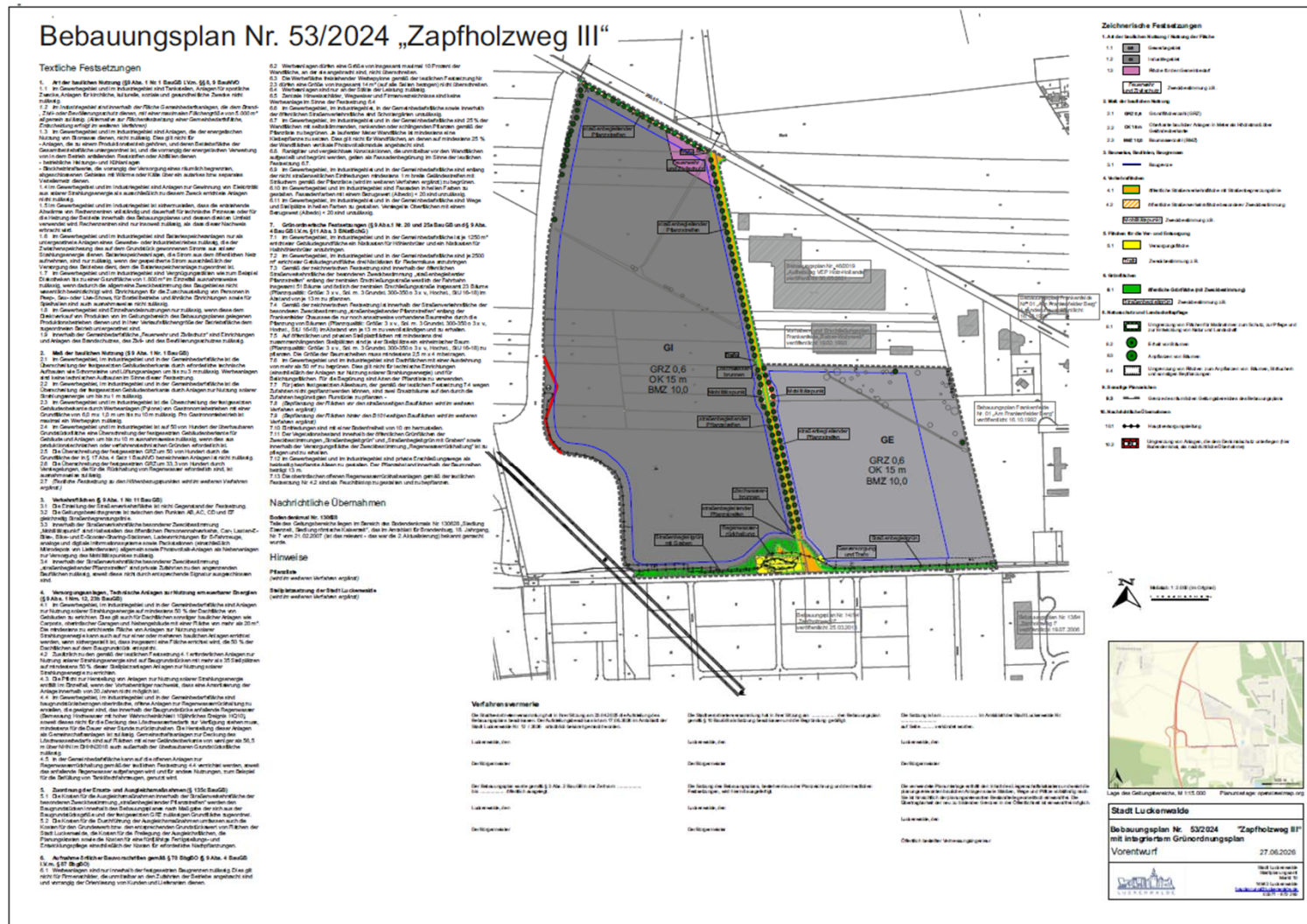
(Legende Siehe Blatt 7/7)

- Planzeichnung und Begründung

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
/ 2025 „Zapfholzweg III“
Begründung



Seite 1 von 60



Politische und Konzeptionelle Vorgaben

- Land Brandenburg

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg

Industriekonzept des Landes Brandenburg

Klimaplan Brandenburg 2030

Brandenburgisches Mobilitätsgesetz

Wirtschaftsförderung Brandenburg: Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

(...)

- Stadt Luckenwalde

Fortschreibung des Klimaschutz und Energiekonzepts

Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans

Lärmaktionsplan 2024

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gefahrenabwehrbedarfsplan

Wirtschafts-Leitszenario Luckenwalde 2040

(...)

Vorgaben Land Brandenburg I

■ Gewerbe- und Industrie- flächenkonzept für das Land Brandenburg

Flächenangebot bis
2030 nicht auskömmlich

Insbesondere Defizit bei
Flächen > 25 ha

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg

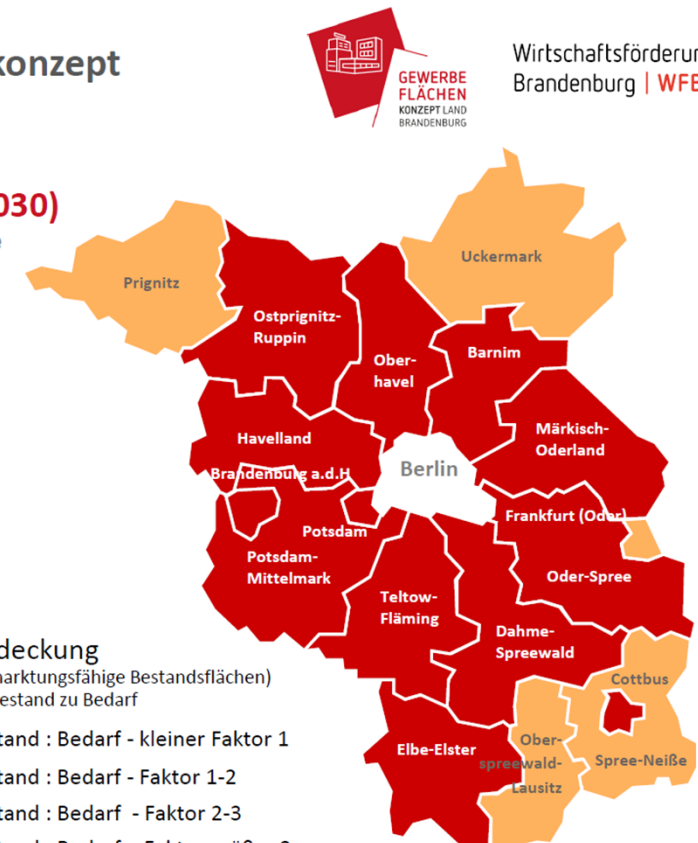
Prognostizierte Bedarfsdeckung (2030)

Basierend auf Mittelwert aller Prognosemodelle

- Regionale Situation spiegelt Bedarf im gesamten Land wider
- Prognose betrachtet dabei nur die quantitative Analyse
- Keine Berücksichtigung qualitativer Anforderungen an Flächen

Bedarfsdeckung
(sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen)
Verhältnis Bestand zu Bedarf

- Bestand : Bedarf - kleiner Faktor 1
- Bestand : Bedarf - Faktor 1-2
- Bestand : Bedarf - Faktor 2-3
- Bestand : Bedarf - Faktor größer 3



Wirtschaftsförderung
Brandenburg | WFBB

Quelle: Wirtschaftsförderung Brandenburg WFBB, 01/23



Vorgaben Land Brandenburg II

- Entwicklung eines perspektivisch klimaneutralen Industriestandortes Brandenburg (siehe Industriestrategie)
- Klimaneutralität Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr bis 2045 (siehe Klimaplan)
- Steigerung des Anteils des Umweltverbundes am Modal Split auf 60 % bis 2030 und Erprobung und Nutzung innovativer Mobilitätskonzepte (siehe Mobilitätsstrategie 2030)
- „Bei der Planung von Standorten soll die Erschließung durch Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die Möglichkeit zur Integration in das Liniennetz des öffentlichen Personennahverkehrs berücksichtigt werden. Durch Nutzungsmischung und kurze Wege soll dazu beigetragen werden, das Verkehrsaufkommen zu verringern“ (§ 6 Abs. 2 BbgMobG).
- Imagebildung als „nachhaltiger Standort“ steigert die Akzeptanz und verbessert die Förderfähigkeit z.B. gemäß der EU-Vorgaben für Kleine und Mittlere Unternehmen.

Merkmale eines „nachhaltigen Standorts:

Anpassung an den Klimawandel

Steigerung der Biodiversität

Hohe Aufenthaltsqualität für Besucher und Beschäftigte

Nutzung und Erzeugung von erneuerbarer Energie

Nutzung der Dachflächen (Begrünung, Photovoltaik, Regenwassersammlung)

Wasserrückhaltung / Wassermanagement

(Empfehlung Wirtschaftsförderung Brandenburg)

Wie kann und muss die Bauleitplanung zur Zielerreichung beitragen?

Vorgaben Stadt Luckenwalde I

- Umsetzung einer klimagerechten Bauleitplanung

- Nutzung von Photovoltaik, Solarthermie oder Fernwärme
- Rigolen- und Regenwasserzisternen, Versickerungspflicht
- Begrünung / wildtiergerechte Gärten und Grünanlagen / Dachbegrünung
- Keine Straßen ohne Straßengrün, Fassadenbegrünung
- Verbesserung ÖPNV-Angebot und Fahrradinfrastruktur
- Flächenversiegelung max. 60 %
- Insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung
- Ausbau der Marktkaufstraße zur Reduzierung der Belastung von Frankenfelde und Bergsiedlung
- Ausschluss von Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
(Quellen: v.a. Klimaschutz- und Energiekonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Lärmaktionsplan, Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

Soweit möglich, Regelung in der Bauleitplanung

Bekannte Belange

Naturschutz I



17.11.2025

Quelle: Kartendienst Naturschutz des Landesamtes für Umwelt

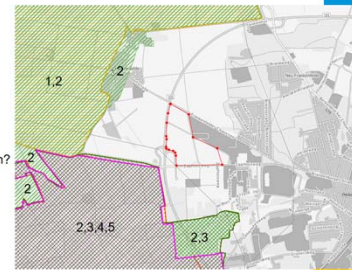
29

Naturschutz II

Schutzgebiete

- 1 LSG Nuthetal-Beeitzer Sander
- 2 Naturpark Nuthe-Nieplitz
- 3 NSG Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg
- 4 FFH-Gebiet Forst Zinna-Keilberg
- 5 SPA-Gebiet Truppenübungsplätze Jüterbog Ost und West

Nähe zum FFH-Gebiet: Vorprüfung erforderlich?



17.11.2025

Quelle: Kartendienst Naturschutz des Landesamtes für Umwelt

30

Bodendenkmalschutz

- Bodendenkmal Nr. 130628
Siedlung Eisenzeit,
Siedlung römische Kaiserzeit



17.11.2025

Quelle: <https://gis.bdam-brandenburg.de/kvmap/index.php>

33

Leitungsbestand

- Diverse Leitungen (Mittelspannung, Trinkwasser, Gas-Hochdruck) in den Randbereichen der privaten Grundstücke
- Regenwasserkanal der NUWAB in der Marktkaufstraße und angrenzenden Grundstücken
- Keine Nutzungsbeeinträchtigung durch die 110 kv-Leitung



17.11.2025

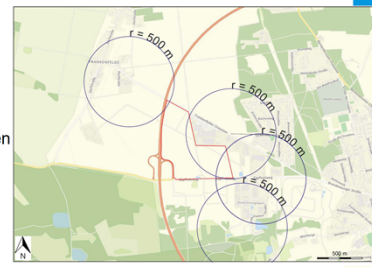
34

Immissionschutz

- Beispiel Bebauungsplan Zapfholzweg II:

- Mindestentfernung zwischen zulässiger Wohnnutzung und GI ca. 500 m aber „Feinjuss-tierung“ durch Abstandsklassen

- westlich der Straße:
GI möglich

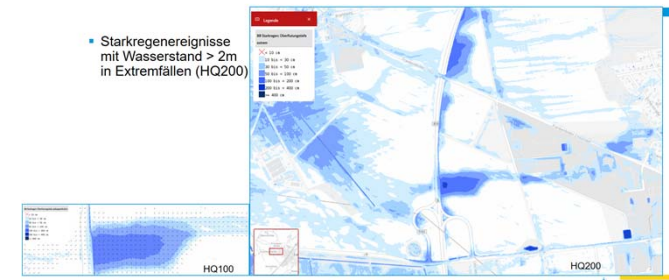


zul

35

Baugrund / Entwässerung III

- Starkregenereignisse mit Wasserstand > 2m in Extremfällen (HQ200)



zul

Quelle: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweis-karte-starkregengefahren-be-bb

38

Landes- und Regionalplanung

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)
 - Lage außerhalb des Freiraumverbundes
 - Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete

→ kein Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung
- Regionalplan Havelland-Fläming
- Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte;
- Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027;
- Regionalplan 3.0 (im Verfahren = in der Abwägung zu beachten)
 - Keine Festlegung von Vorranggebieten Landwirtschaft in Luckenwalde

→ kein Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung

Naturschutz I



MENERGEBNIS

Ergebnisliste von geschützten Biotopen (Punkte)

Biotop-Steckbrief	Biotoptyp (Code)	Biotoptyp	geschütztes Biotop	Ausbildung des Hauptbiotops
U16006-3944NO0003	02122	perennierende Kleingewässer (Sümpfe, Kolke, Pfuhe etc., ...)	geschütztes Biotop	typisch (gering gestört)

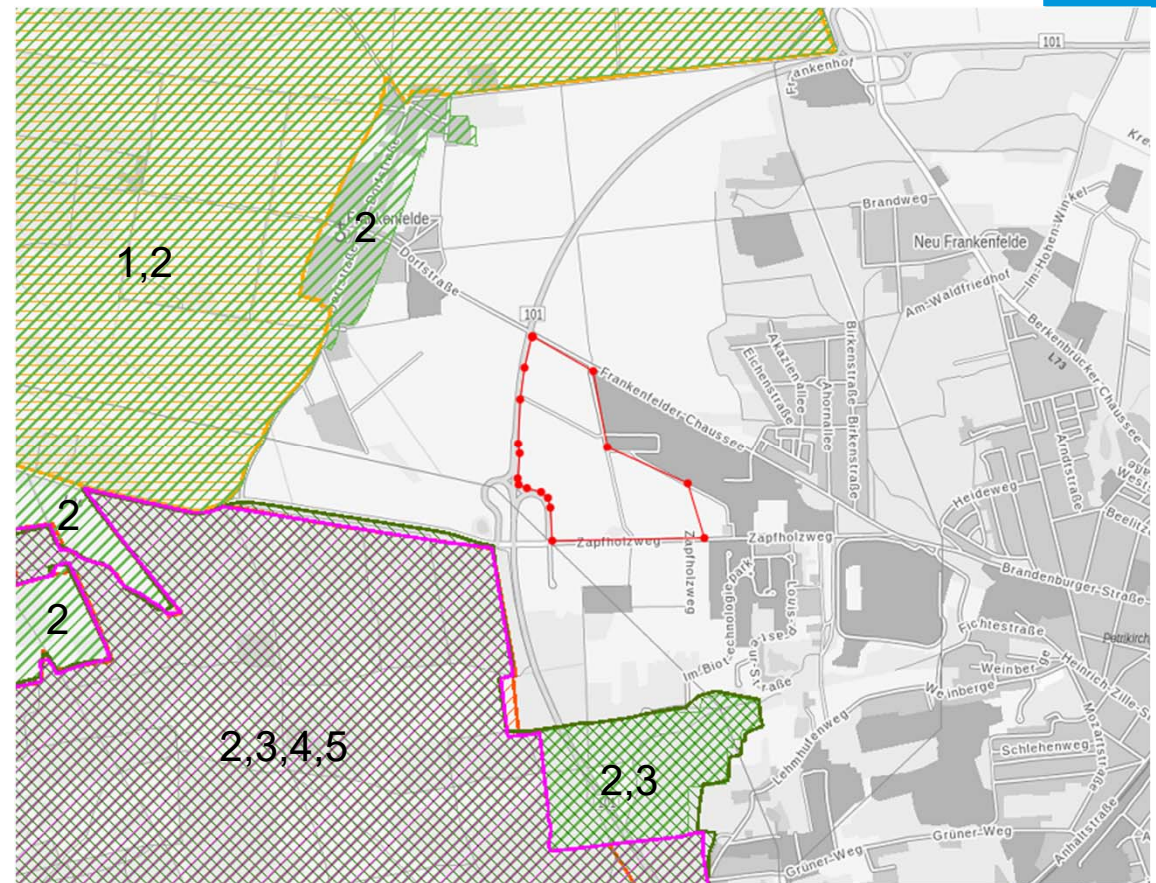
0 von 1 Objekten ausgewählt

Naturschutz II

• Schutzgebiete

- 1 LSG Nuthetal-Beelitzer Sander
- 2 Naturpark Nuthe-Nieplitz
- 3 NSG Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg
- 4 FFH-Gebiet Forst Zinna-Keilberg
- 5 SPA-Gebiet Truppenübungsplätze Jüterbog Ost und West

• Nähe zum FFH-Gebiet: Vorprüfung erforderlich?



Quelle: Kartendienst Naturschutz des Landesamtes für Umwelt

Naturschutz III

- Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming
Karte 6 Biotope Flora



Alleen

(geschützt nach §31 BbgNatSchG)



Kleingewässer

(geschützt nach §30 BNatSchG)

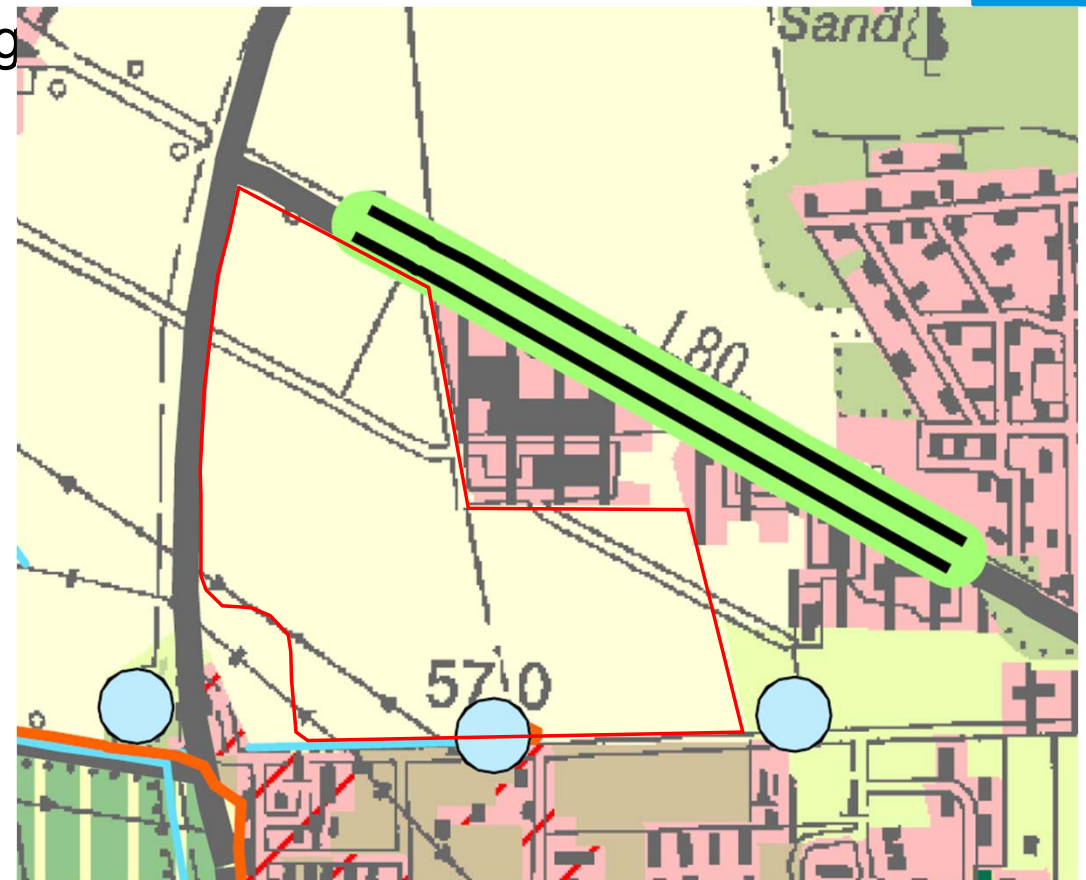


Gräben



Bebauung auf ehem. TUP

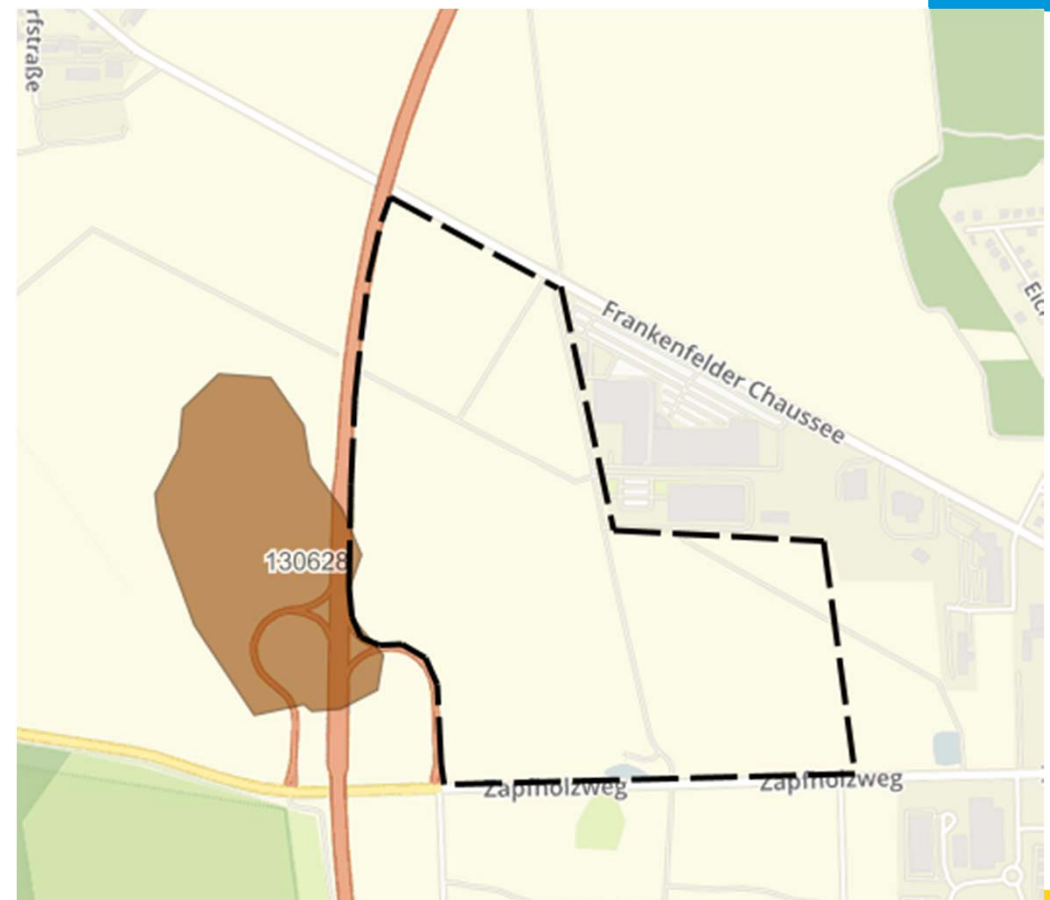
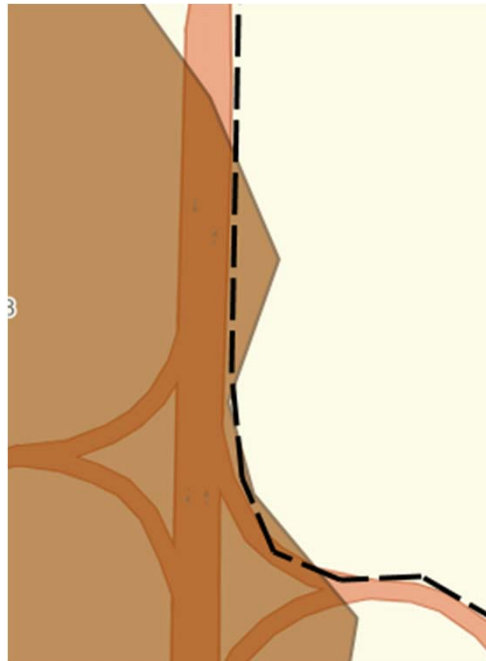
(Rechtsgrundlagen Stand 2010)



Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Landschaftsrahmenplan

Bodendenkmalschutz

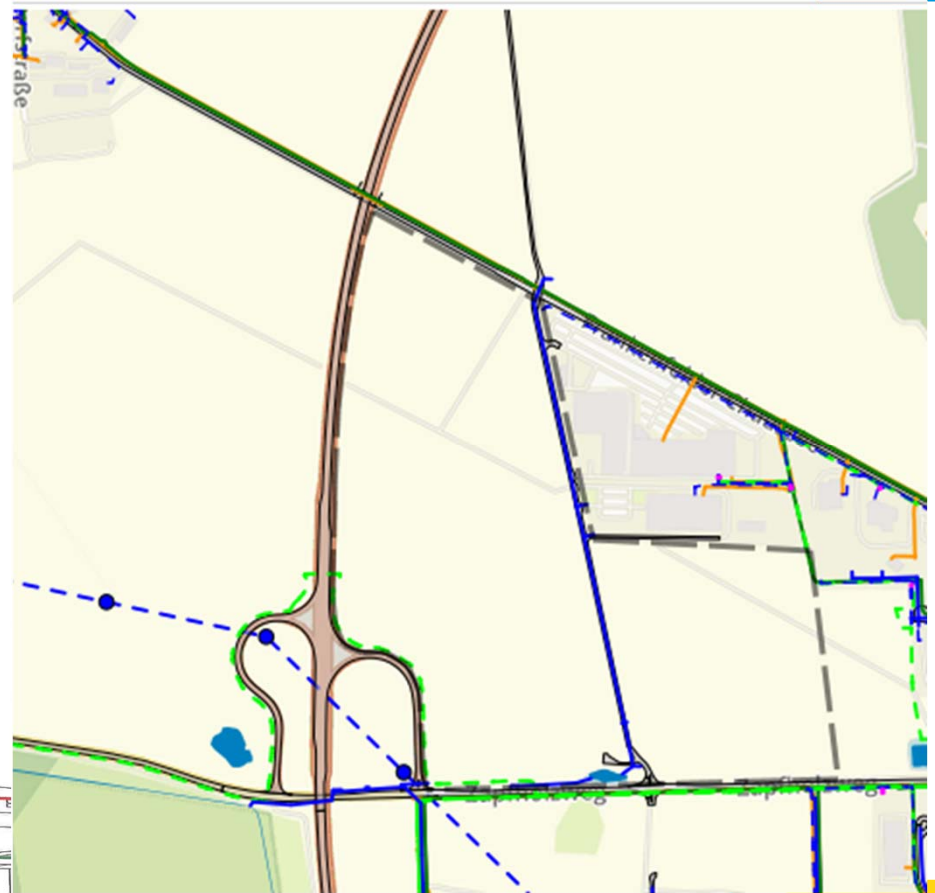
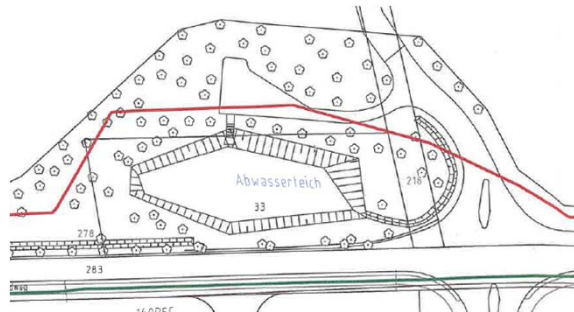
- Bodendenkmal Nr. 130628
Siedlung Eisenzeit,
Siedlung römische Kaiserzeit



Quelle: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

Leitungsbestand

- Diverse Leitungen (Mittelspannung, Trinkwasser, Gas-Hochdruck) in den Randbereichen der privaten Grundstücke
- Regenwasserkanal der NUWAB in der Marktkaufstraße und angrenzenden Grundstücken
- Keine Nutzungsbeeinträchtigung durch die 110 kv-Leitung



Immissionschutz

- Beispiel Bebauungsplan Zapfholzweg II:
- Mindestentfernung zwischen zulässiger Wohnnutzung und GI ca. 500 m aber „Feinjustierung“ durch Abstandsklassen
- → westlich der Straße:
GI möglich

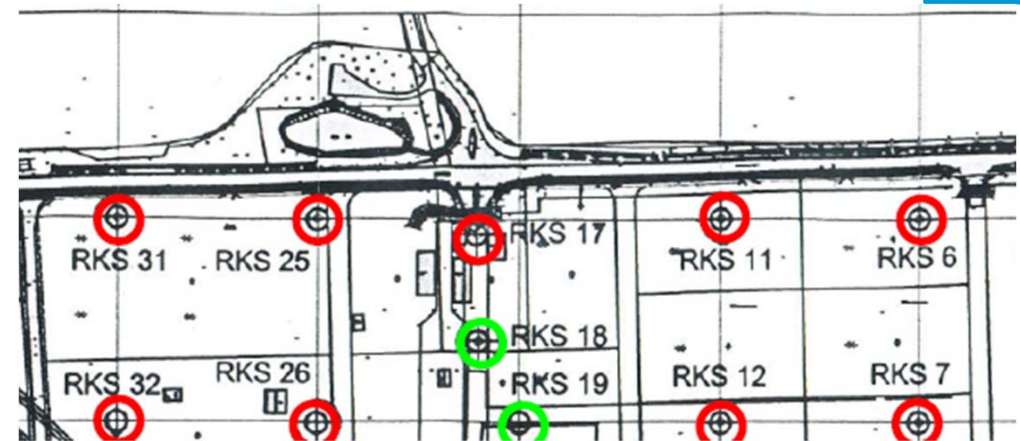
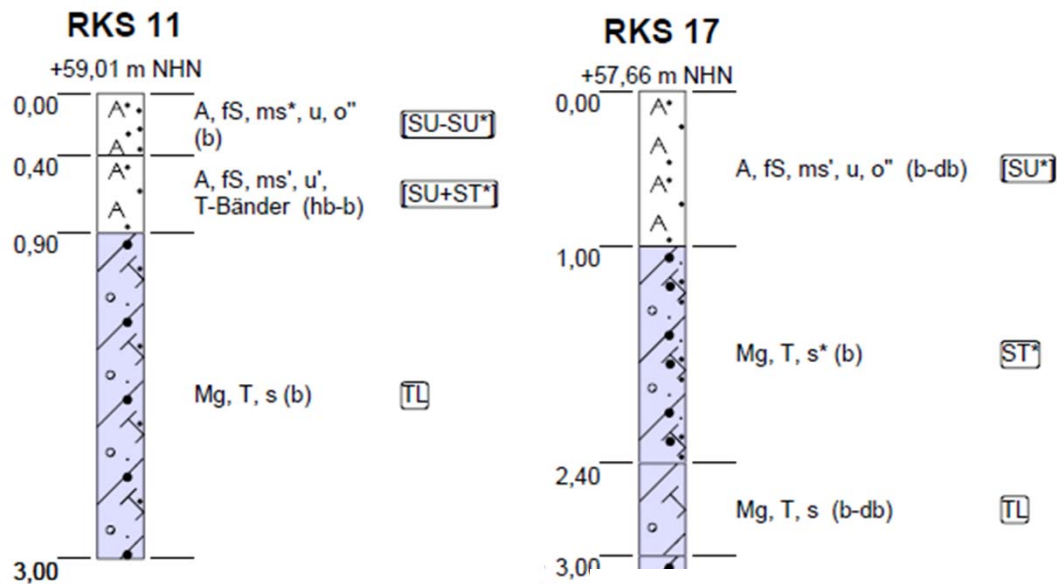
GE (§ 8 BauNVO). „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“

GI (§ 9 BauNVO) „vorwiegend Betriebe, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind“



Baugrund / Entwässerung I

- Erfahrung aus angrenzenden Bebauungsplan Zapfholzweg II und mündliche Hinweise der NUWAB



○ Versickerung möglich

○ Versickerung nicht möglich

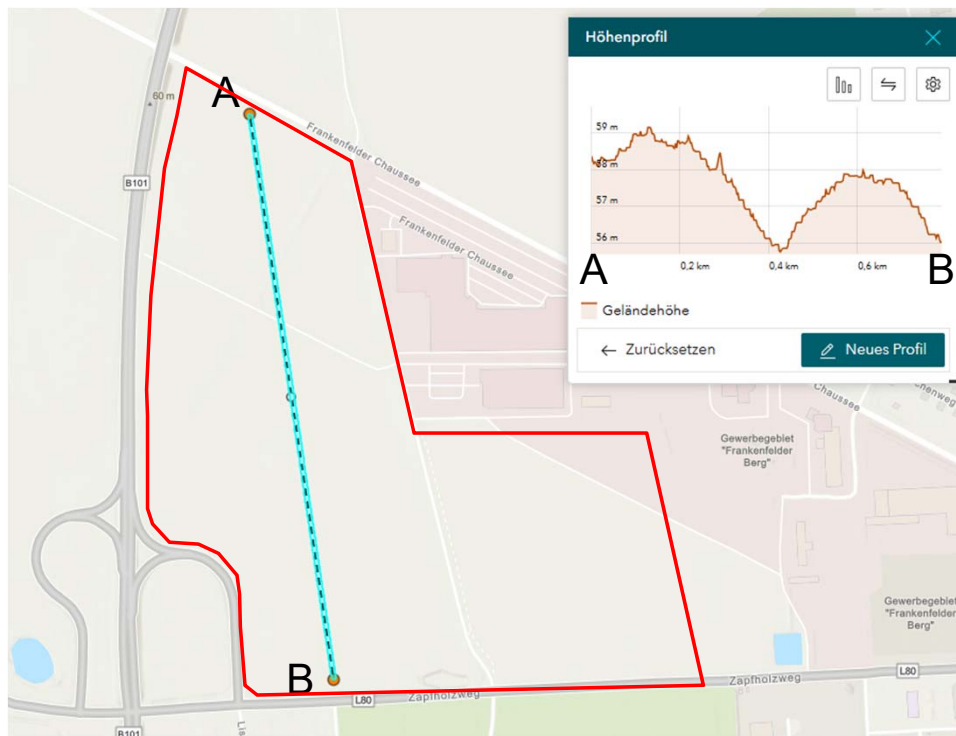
Voraussetzung der Versickerung:
• Mergelschicht und Grundwasserstand > 1,50m unter GOK

RKS: Rammkernsondierung
A: Auffüllung
fS: feinsandig
ms: mittelsandig
Mg: Geschiebemergel
T: Ton
s: sandig
u: schluffig
o: organisch
(b): braun
(h): hell
(d): dunkel
SU, ST: Sand
TL: leichtplastischer Ton
*: stark
.: schwach
..: sehr schwach

Quelle: Bebauungsplanunterlagen 14/94 Zapfholzweg II

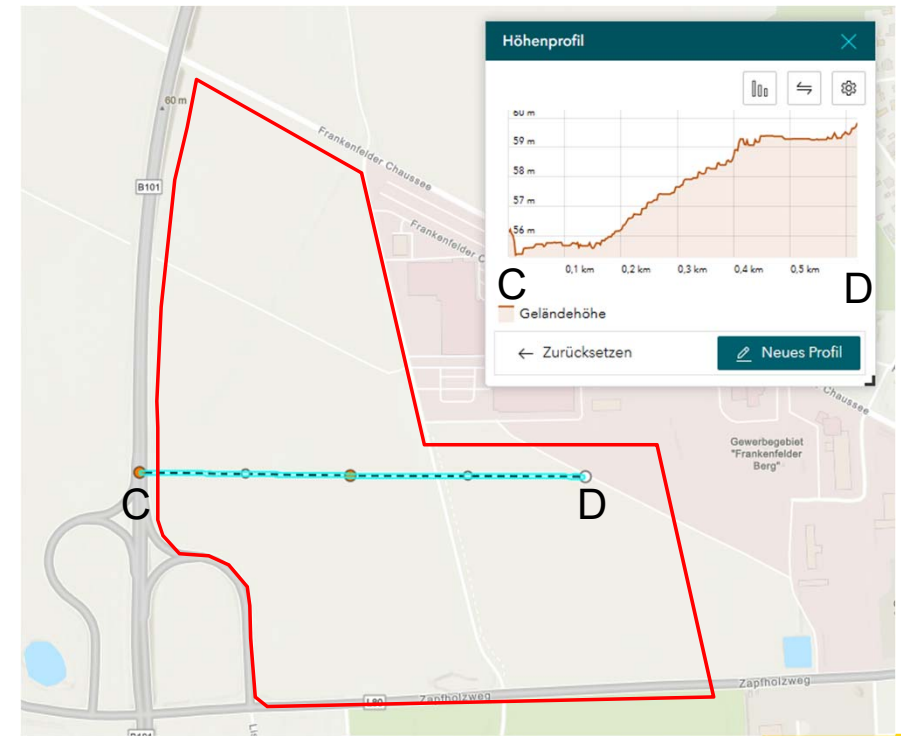
Baugrund / Entwässerung II

- Geländehöhe zwischen 54,5 m und 60 m



Höhenprofil Nord (links) – Süd (rechts)

Quelle: geo.brandenburg.de

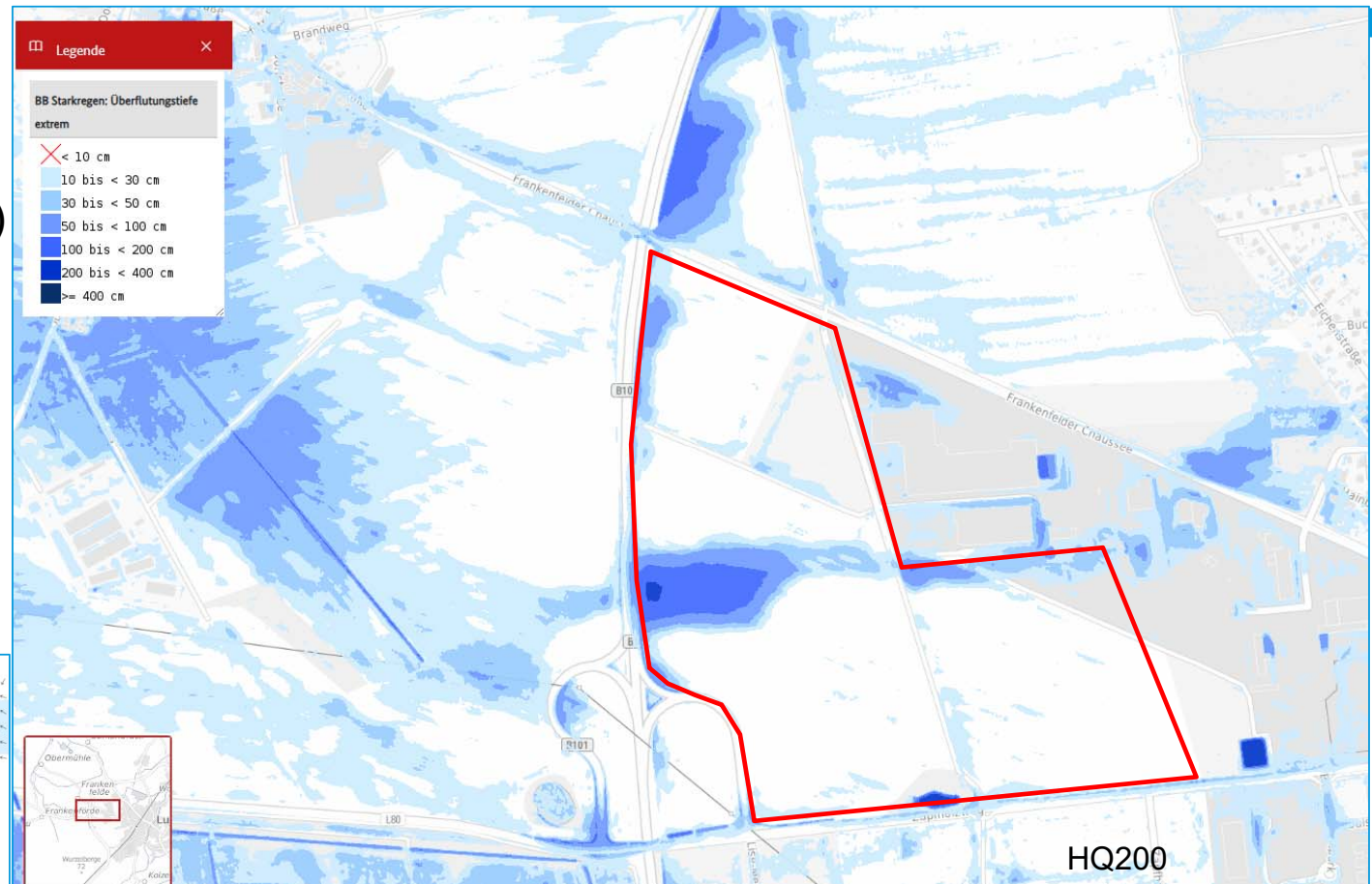


Höhenprofil West (links) – Ost (rechts)

Baugrund / Entwässerung III

- Starkregenereignisse mit Wasserstand > 2m in Extremfällen (HQ200)

HQ100 / HQ200:
Ein statistisch alle 100 bzw. 200 Jahre
auftretendes Hochwasserereignis



Quelle: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-be-bb

Planungskonzept

- Örtliche Planungsvorgaben
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung
- Klimafreundliche Mobilität
- Erneuerbare Energien
- Klima, Begrünung, Biodiversität, Wasser

Örtliche Planungsvorgaben

- „Marktkaufstraße“ soll öffentliche Straße werden
(Siehe Erschließungsvertrag Marktkauf, Verkehrsentwicklungsplan, Lärmaktionsplan)
- 20 m Abstand „Hochbauten jeder Art“ zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)
- Erhalt des Regenwasserkanals, des Teichs (§§-Biotop), der Gräben und der Randvegetation entlang des Zapfholzwegs (EKIS-Flächen)
- Erhalt von Alleebäumen (§§-Landschaftsbestandteil) entlang der Frankenfelder Chaussee
- „Baugrenze“ Frankenfelder Chaussee (Ursprung: ehem. Landesstraße, führt zu einem einheitlichen Grünstreifen, „breite Sichtachse“)
- Erhalt des Bodendenkmal
- Erhalt des Leitungsbestands auch auf den privaten Grundstücken
- Ausschluss von Zu- und Abfahrten an Zapfholzweg und Frankenfelder Chaussee

Art der baulichen Nutzung

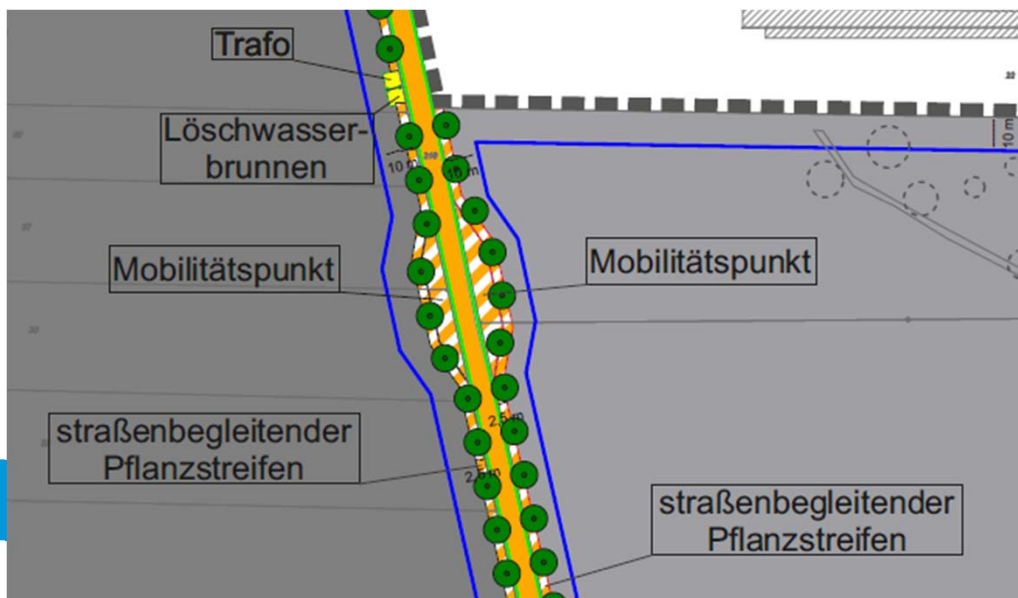
- Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausschluss von eigenständigen Anlagen zur energetischen Nutzung von solarer Strahlungsenergie und von Biomasse
- Ausschluss von Rechenzentren, soweit die Abwärme nicht hundertprozentig in der Umgebung genutzt wird
- Ausschluss von Batteriespeicheranlagen als eigenständige Anlagen
- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im weiteren Verfahren zu entscheiden
- Ausschluss von Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ (Grundflächenzahl) 0,6 als absolute Höchstgrenze – außer für Regenwasserrückhaltung / Wasserwirtschaft
- Gebäudehöhe 15 m, Überschreitung für technisch-notwendige Anlagen und Solaranlagen zulässig
- BMZ (Baumassenzahl) 10,0
- Werbefylone für Systemgastronomie im Einzelfall

Klimafreundliche Mobilität

3.3 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilitätspunkt“ sind Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, Car-, Lasten-E-Bike-, Bike- und E-Scooter-Sharing-Stationen, Ladevorrichtungen für E-Fahrzeuge, analoge und digitale Informationssysteme sowie Packstationen (einschließlich Mikrodepots von Lieferdiensten) allgemein sowie Photovoltaik-Anlagen als Nebenanlagen zur Versorgung des Mobilitätspunktes zulässig.



Klimafreundliche Mobilität

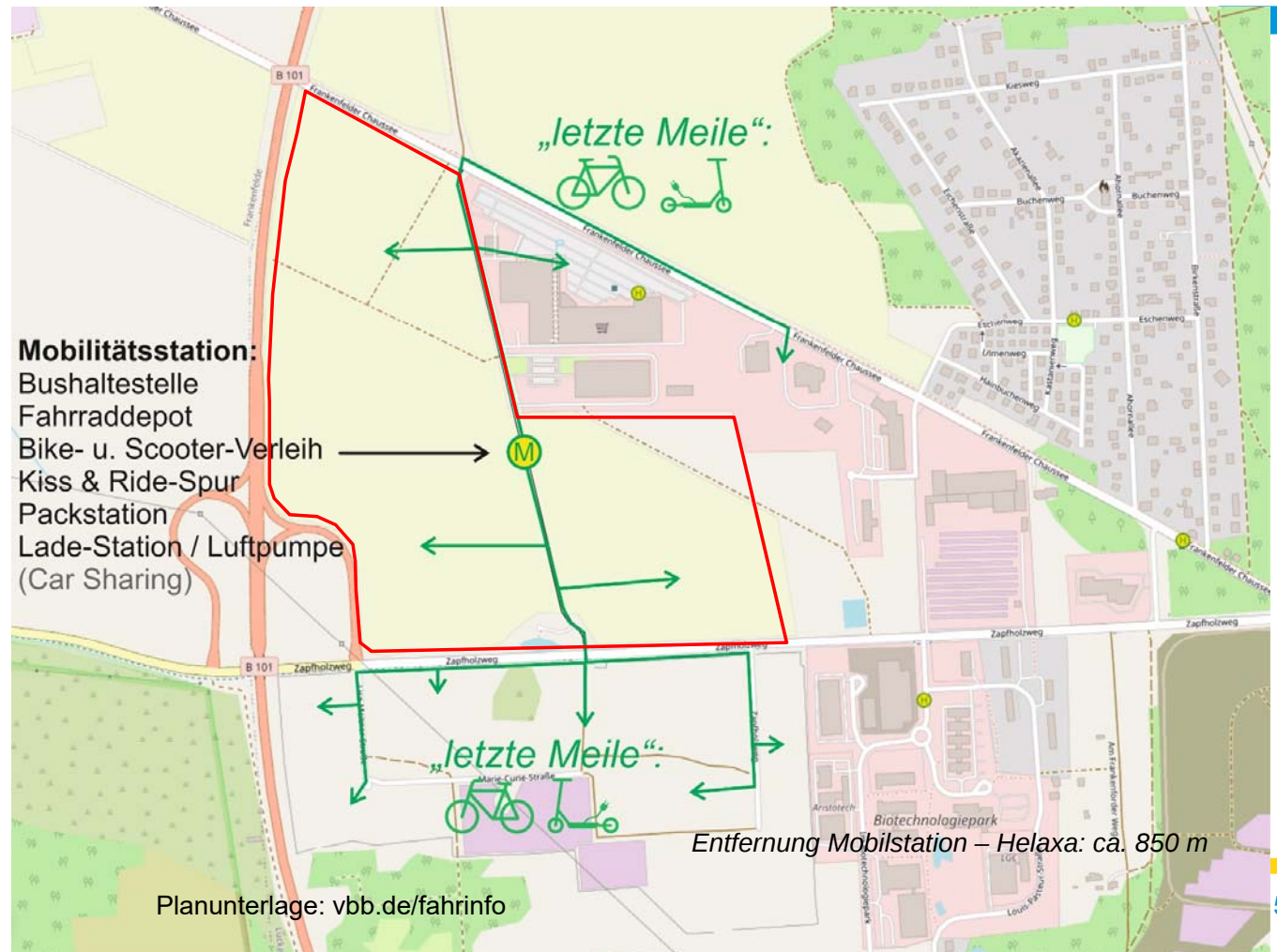
BbgMobG § 2 Abs. 16:

„Mobilitätsstationen sind multimodale Verknüpfungspunkte, an denen mindestens zwei Verkehrsmittel verknüpft werden und an denen zusätzlich ein Sharing-Angebot bereitgestellt wird.“

Förderfähig gemäß RiLi ÖPNV-Invest und gemäß Nationale Klimaschutzinitiative



Foto aus dem :
Vortrag von Frau
Schmoz (Stadt
Ludwigsfelde) vom
2.4.2025 bei dem
AGFK-Arbeitstreffen
in Spremberg



Erneuerbare Energien

- Pflicht zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

4.1 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf mindestens 50 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdischer Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von mehr als 20 m².

Die mindestens zu errichtende Fläche von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

4.2 Zusätzlich zu den gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 erforderlichen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Baugrundstücken mit mehr als 35 Stellplätzen auf mindestens 50 % dieser Stellplatzanlagen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten.

- Optional Wandflächen-Photovoltaik statt Berankung

6.7 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind 25 % der Wandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Dies gilt nicht für Wandflächen, an denen auf mindestens 25 % der Wandflächen vertikale Photovoltaikmodule angebracht sind.

6.8. Rankgitter und vergleichbare Konstruktionen, die unmittelbar vor den Wandflächen aufgestellt und begrünt werden, gelten als Fassadenbegrünung im Sinne der textlichen Festsetzung 6.7.

Potenzial Photovoltaik

Baugebiet	GI westlich Straße m²	GE östlich Straße m²	Summe m²	Bemerkung	
Fläche brutto	260.463	116.828	377.291	private Grundstücksfläche	
Abzug Erschließung	1.790	741	3.114	abzüglich 2,5 m Seitenstreifen für öffentliche Zwecke (Mobilitätsstation, Haltestelle, Allee)	
Abzug Pflanzstreifen	1.296		1.296	Abzüglich 4,8 m Pflanzstreifen entlang der Frankenfelder Chaussee	
Fläche gesamt	257.377	116.087	373.464		
überbaubar (60 %)	154.426	69.652	224.078	Versiegelungsfaktor 60 %	
Gebäudefläche	102.951	46.435	149.386	2/3 der versiegelten Fläche	
PV-Fläche Dach	51.475	23.217	74.693	50 % der Dachfläche verpflichtend laut B-Plan-Festsetzung	
Anzahl Stellplätze	643	290	933	1 Stellplatz je 60 m² bei Industriebetrieben - 100 m² bei Lagerflächen -> Mittelwert = 1 Stellplatz pro 80 m²- Abzüglich 50 % wg. Mobilitätspunkt	
PV-Fläche Stellplätze	4.022	1.814	5.835	PV Fläche 6,25 m² pro Stellplatz	
Wände vertikale PV	9.000	5.400	14.400	Südausgerichtete Wandflächen (GI: 4 Wände a 250 m mit 9 m Wandhöhe GE: 2 Wände a 300 m mit 9 m Höhe)	
PV Wandfläche	2.250	1.350	3.600	25 % der Wandfläche laut Bebauungsplanfestsetzung	
Summe PV	57.747	26.381	84.128		

Bei einer Modulfläche von 84.128 m² ergäbe sich bei einer installierten Leistung von 1 kWp pro 5 m² Modulfläche eine installierte Leistung von 16.825 kWp, also 16,8 MWp.



Klima, Begrünung, Biodiversität, Wasser

- GRZ 0,6
- Fassadenbegrünung (oder Wand-PV)
- Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Erschließungsstraßen (auch auf den Grundstücken) als Alleen (Vorab-Finanzierung aus Ökopool)
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die privaten Grundstücke
- Pflanzgebot: Pro vier Stellplätze ein Baum
- 2 Ersatzbäume pro nicht pflanzbarem Alleebaum auf dem Grundstück
- Einfriedungen mit Bodenfreiheit 10 cm
- Erhalt des Vegetationsbestands entlang des Zapfholzwegs
- Lückenschluss Alleebeepflanzung Frankenfelder Chaussee
- Verbot von Schottergärten
- Versickerung / Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken
- Bepflanzung „Vorgärten“, Bepflanzung der Flächen entlang der B101, (zum Teil Zauneidechsenflächen)
- Heckenpflanzung / Biotopstrukturen entlang der Einfriedungen

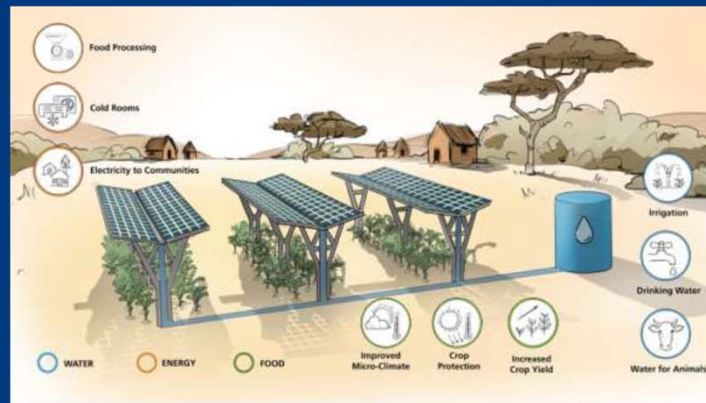
Wassermanagement als Chance

- Versickerungsproblem als Chance für die Gestaltung! (Thema „Hohe Aufenthaltsqualität“)
- Dezentrale, vorhabenbezogene Regenwasserrückhaltung

Wasserwirtschaftskonzept *Ökologie im Industriepark*



Agri-Photovoltaik im kleinen Maßstab, kombiniert mit Grünflächen und kleinen Teichen, Strauchstreifen und Bienenwiesen als ideale Erholungszone für die Mitarbeiter.



© Fraunhofer ISE - Schematische Darstellung einer dreifachen Landnutzung durch die Agri-Photovoltaik.



Pausen und Erholungsflächen mit Teichlandschaft

22.05.2023 – WfBB-Fachworkshop „Nachhaltige Gewerbegebietentwicklung“

Quelle: Vortrag Karsten Horn (Wasserverband Niederlausitz) im Fachworkshop der WfBB am 22.06.2023



Regenwasserrückhaltung

- Landschaftsgestalterische Einbindung von Regenwasserrückhalteanlagen als Erholungszonen für Mitarbeiter und als Beitrag zu Biodiversität und Kleinklima

4.4 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind baugrundstücksbezogen oberirdische, offene Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zu erstellen, die geeignet sind, das innerhalb der Baugrundstücke anfallende Regenwasser (Bemessung Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit 10jährliches Ereignis HQ10), soweit dieses nicht für die Deckung des Löschwasserbedarfs zur Verfügung stehen muss, mindestens für die Dauer einer Stunde zurückzuhalten. Die Herstellung dieser Anlagen als Gemeinschaftsanlagen ist zulässig. Gemeinschaftsanlagen zur Deckung des Löschwasserbedarfs sind auf Flächen mit einer Geländeoberkante von weniger als 56,5 m über NHN im DHHN2016 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.13 Die oberirdischen offenen Regenwasserrückhalteanlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 sind als Feuchtbiotop zu gestalten und zu bepflanzen.

▪

Themen für das weitere Verfahren

- Vermessung, Baugrund
- Artenschutz, **Umweltbericht, Ersatz- und Ausgleich**
- Umspannwerk, Netzauslastung
- Trink- und Abwasserversorgung, Grauwassernutzung für den Brandschutz
- Verkehrsprognose (u.a. Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknoten)
- Flächenbedarf Zivilschutz / Bevölkerungsschutz
- Dachflächenbegrünung vs. Photovoltaik
- Zulässigkeit einer Diskothek
- Gestaltung Regenwasserrückhaltung
- **Schallschutz, Lichtemissionen (Artificial Light at Night)**
- **Gesamtheitliche Betrachtung mit Einzelhandelsstandort**

Verfahren

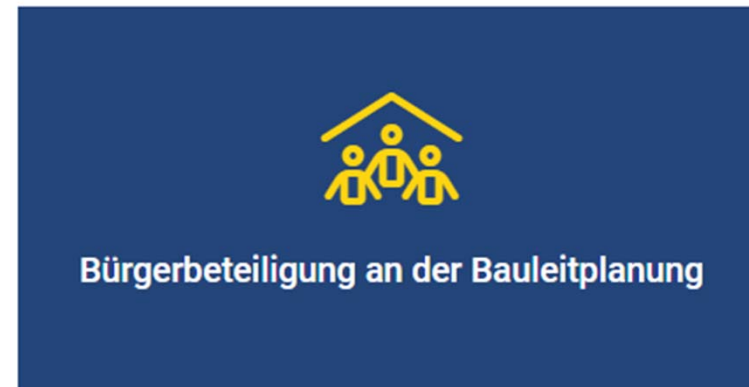
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

→ 29. Juni bis 7. August 2026 im Stadtplanungsamt

Verlängert bis 13. September 2026 !!

- www.luckenwalde.de/Stadtplanung/Bauleitplanung-und-städtebauliche-Satzungen/Bürgerbeteiligung-an-der-Bauleitplanung

- Über den Button auf der Startseite www.luckenwalde.de:



Verfahren

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

→ 29. Juni bis 7. August 2026 im Stadtplanungsamt

Verlängert bis 13. September 2026 !!
Bitte Termin unter 03371 672293
Vereinbaren!

Stadtverwaltung Luckenwalde,
Markt 1

14943 Luckenwalde
(Zugang über Breite Straße 54)

im selbigen Zeitraum zu folgenden Zeiten öffentlich ausliegen:

Montag bis Mittwoch:	8:30 Uhr – 12:00 Uhr, 13:00 Uhr – 15:00 Uhr
Donnerstag:	8:30 Uhr – 12:00 Uhr, 13:00 Uhr – 18:00 Uhr
Freitag:	8:30 Uhr – 12:00 Uhr.

Verfahren

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Auswertung der Stellungnahmen, Festlegung des
Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Umweltprüfung

Erarbeitung Entwurf, Entwurfs- und
Offenlegungsbeschluss Stadtverordnetenversammlung

Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Beteiligung der Behörden
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Satzungsbeschluss

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Wir freuen uns auf Ihre Fragen und Anregungen.