



# Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/2005 „Frankenfelder Berg“

## Bebauungsplan Nr. 53/2024 Zapfholzweg III

Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

02.07.2026

Liza Baranowski  
Ekkehard Buß  
Ruben Bräucker  
Stadt Luckenwalde  
Stadtplanungsamt

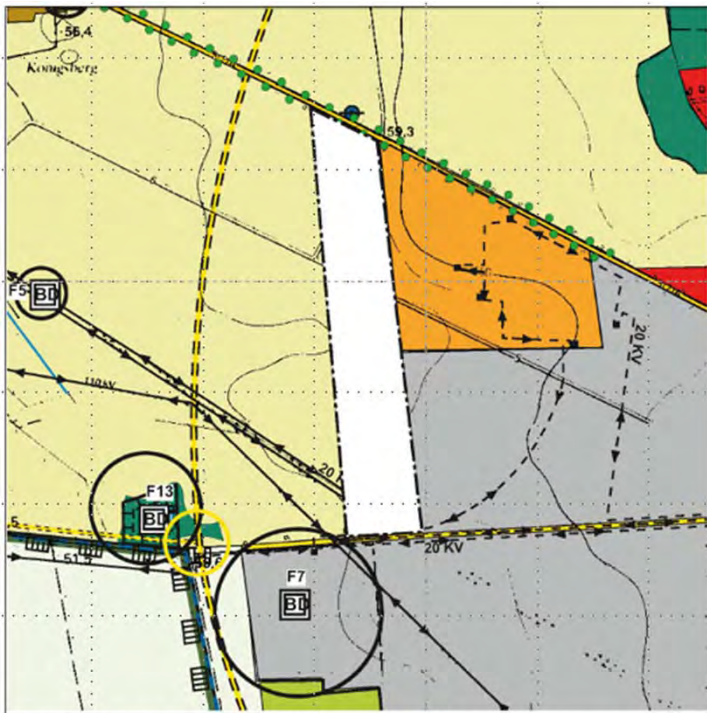


# Tagesordnung Bürgerversammlung

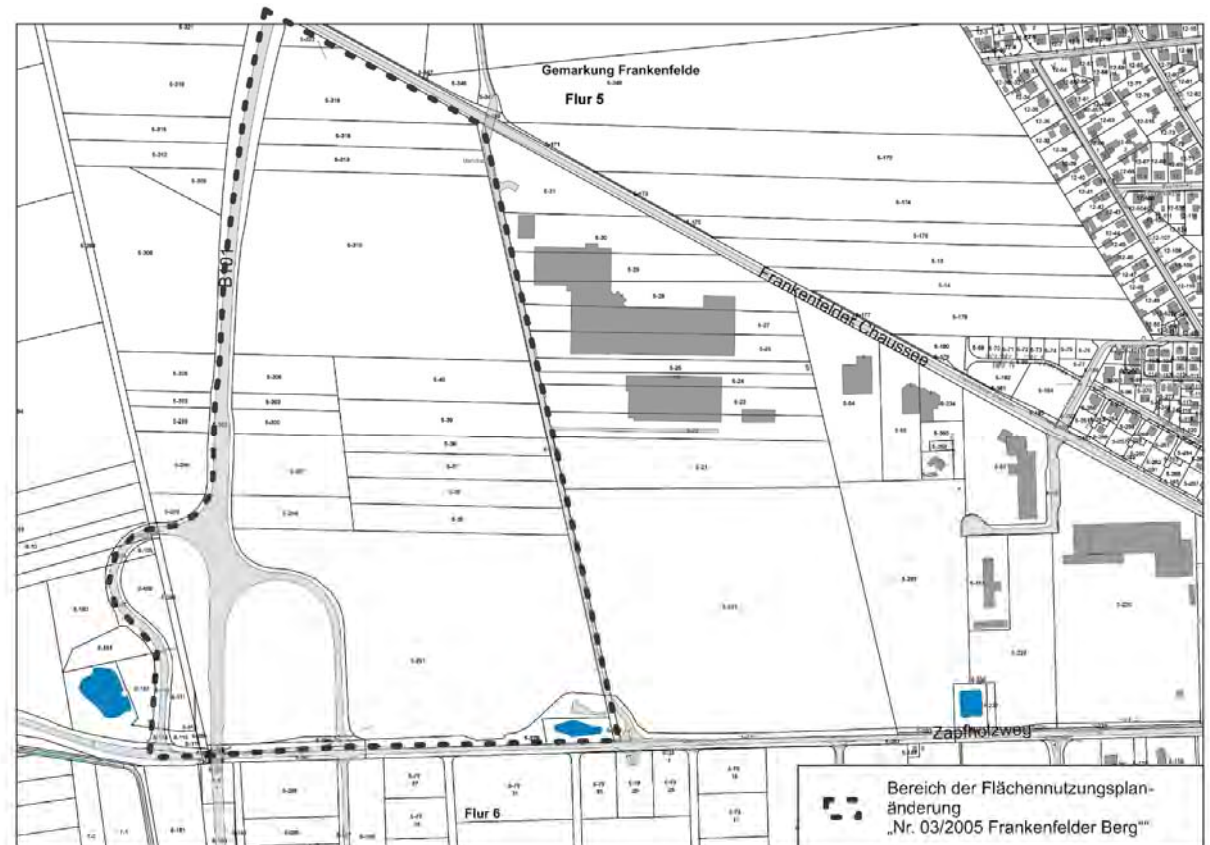
- Begrüßung und Kurzvorstellung
- Geltungsbereich, Anlass, Nutzung, Ziele, Verfahren
- Politische / Konzeptionelle Vorgaben (Bund, Land, Stadt ...)
- Bekannte Belange
- Planungskonzept
- 
- Verfahren
- Diskussion, Hinweise der Teilnehmenden

# Änderung des Flächennutzungsplans

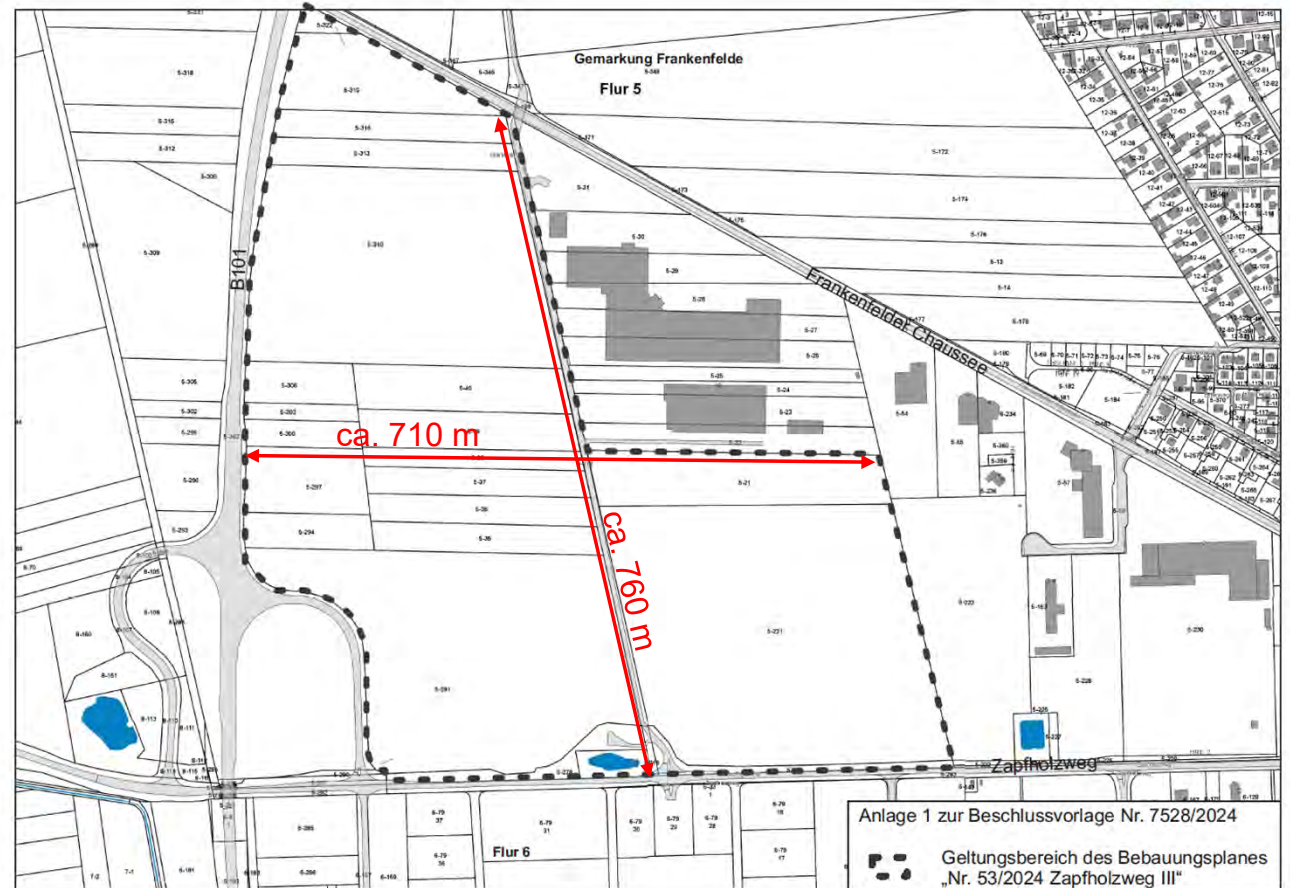
- Einleitungsbeschluss 6.12.2005
- Bearbeitung in Eigenleistung



Auszchnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



# Bebauungsplan Aufstellungsbeschluss



# 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
- 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

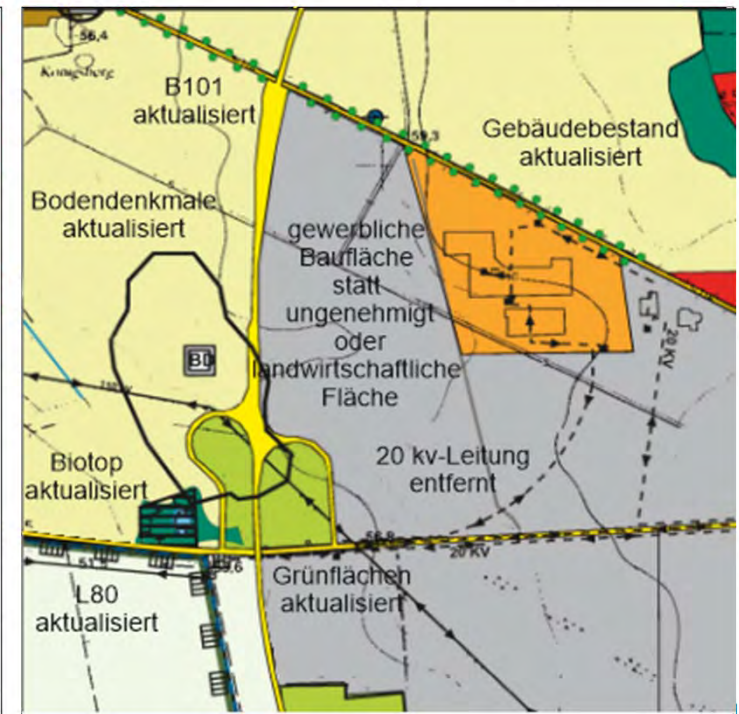
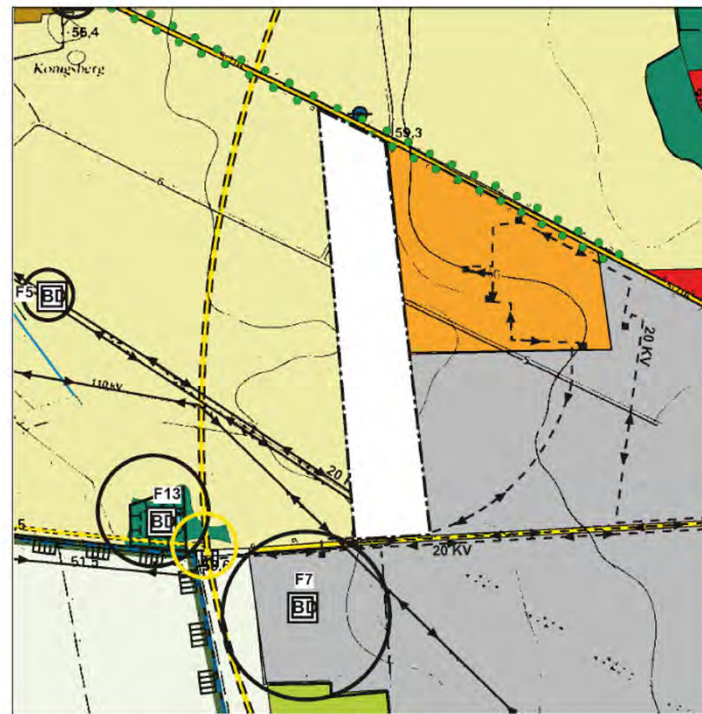
- Änderungsblatt inkl. Erläuterungsbericht
- Änderung in Bauflächen
- Ergänzung des Bestandes
- Aktualisierung Naturschutz, Bodendenkmal-schutz, B101, L80, Leitungen

|                                                                                          |                             |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Stadt Luckenwalde, Flächennutzungsplan<br>Änderung Nr. 03/2005<br><br>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: \_\_\_\_\_



(Legende Siehe Blatt 7/7)



# 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

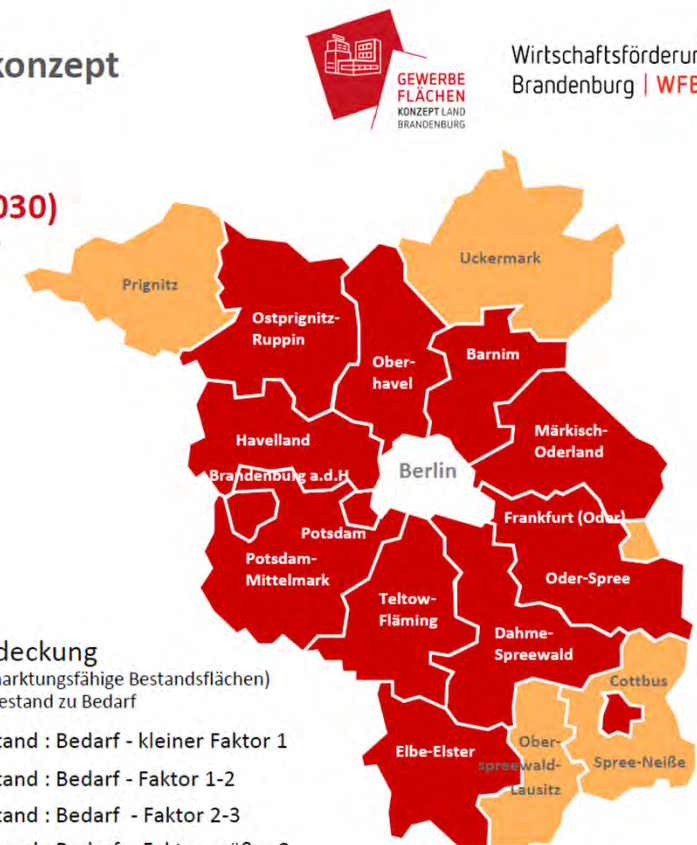
Insbesondere Defizit bei  
Flächen > 25 ha

### 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



Quelle: Wirtschaftsförderung Brandenburg WFBB

# Vorgaben Land Brandenburg II

- Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg
  - Flächenbedarf decken
  - Berücksichtigung der Strategien des Landes Brandenburg
    - Industriestrategie
      - „Daraus ergeben sich für das Land Brandenburg die strategischen Ziele, für die Weiterentwicklung eines innovativen, wettbewerbsfähigen und perspektivisch klimaneutralen Industriestandorts die Rahmenbedingungen zukunftsfähig zu definieren und auszurichten“
  - Klimaplan Brandenburg
    - **Klimaneutralität Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr bis 2045**
    - Solarbauoffensive
    - Kriterienkatalog für klimaneutrale Industrieparks
    - Verringerung des Motorisierten Individualverkehrs, Förderung Fuß- und Radverkehr, Attraktivitätssteigerung ÖPNV
  - Mobilitätsstrategie Brandenburg 2030
    - **Steigerung des Anteil des Umweltverbundes am Modal Split auf 60 % bis 2030**
    - **Erprobung und Nutzung innovativer Mobilitätskonzepte**
    - Ausdrückliche Empfehlung für die Bauleitplanung:  
„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).“
    - Steigerung der Attraktivität für Fahrrad und Elektrokleinstfahrzeuge (Extra-Abstellmöglichkeiten, §§ 23 – 25) und Verknüpfung mit dem ÖPNV
  - (...)

Die Ziele des Landes Brandenburg sind bezüglich der Nachhaltigkeit sehr ambitioniert.  
Wie kann und muss die Bauleitplanung zur Zielerreichung beitragen?

# Vorgaben Land Brandenburg III

- Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB)
- Mehrere Fachworkshops „**Nachhaltigkeit in der Standortentwicklung für Gewerbe- und Industrieflächen**“ ab 22.05.2023
- Vorteile (Auswahl):
  - Imagebildung als nachhaltiger Standort (DGNB-Zertifizierung?), Steigerung der Akzeptanz
  - Verbesserung der Förderfähigkeit gemäß EU-Vorgaben für KMU ([Quelle: Industriestrategie](#))
- Merkmale:
  - Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der „Klimagase“ über den gesamten Lebenszyklus
  - Etablierung von Energie- und Stoffkreisläufen auf Standortebeine (Circular Economy)
  - **Anpassung an den Klimawandel sowie Förderung der Biodiversität**
  - **Hohe Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher**
  - **Förderung der nachhaltigen Mobilität**
  - **Ressourcen und Kosteneinsparung durch gesamtheitliche Betrachtung des Standorts (Smart Infrastructure)**
  - **Maximale Nutzung und Erzeugung von erneuerbarer Energie am Standort**
  - **Nutzung der Dachflächen (Begrünung, Photovoltaik, Regenwassersammlung)**
  - **Hohe Flexibilität der Baufelder, Gebäude und Freiräume**
  - **Wasserrückhaltung**

# Vorgaben Stadt Luckenwalde I

- Klimaschutz- und Energiekonzept I
- Klimagerechte Entwicklung der Stadt, Berücksichtigung der Klimaschutzziele bei Projekten und **Umsetzung einer Klimagerechten Bauleitplanung**
  - Regelungen zur Nutzung von Photovoltaik, Solarthermie oder Fernwärme
  - Festsetzungen zu Rigolen- und Regenwasserzisternen
  - konsequente Anwendung der Versickerungspflicht auf Grundstücken statt Anschluss an die Regenwasserkanalisation (*Für die Bauleitplanung heißt dies: Schaffung der Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers*)
  - Begrünung / wildtiergerechte Gärten und Grünanlagen
  - Dachbegrünung, keine Straßen ohne Straßengrün
  - kompakte Bauweise, Verschattung, Fassadenbegrünung
- Anwendung des Nachhaltigkeits-Checks

# Vorgaben Stadt Luckenwalde II

- Klimaschutz- und Energiekonzept II
- Klimaanpassungsstrategie
  - **Flächenversiegelung auf maximal 60 % festlegen bei gleichzeitig maximal erlaubtem Oberflächenwasserabfluss von 60 % pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
  - Insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung
  - Berücksichtigung der Klimaanpassung bei der Wahl der Baumarten
- Verbesserung ÖPNV-Angebot
  - Erreichbarkeit der Gewerbegebiete in einem komfortablen Takt
  - Fahrradabstellmöglichkeiten an den Haltestellen
  - Multimodales Verkehrskonzept

# Bekannte Belange

## Naturschutz I



17.11.2025

Quelle: Kartendienst Naturschutz des Landesamtes für Umwelt

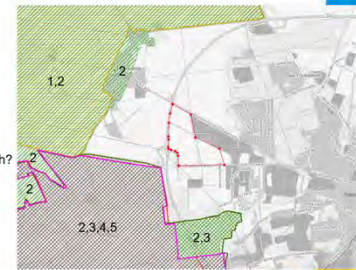
29

## 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.bldam-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

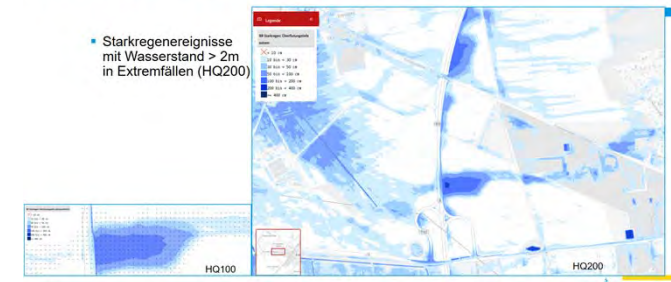


zul

35

## Baugrund / Entwässerung III

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



zul

Quelle: [https://www.geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-hinweiskarte-starkregengefahren-be-bb](https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-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

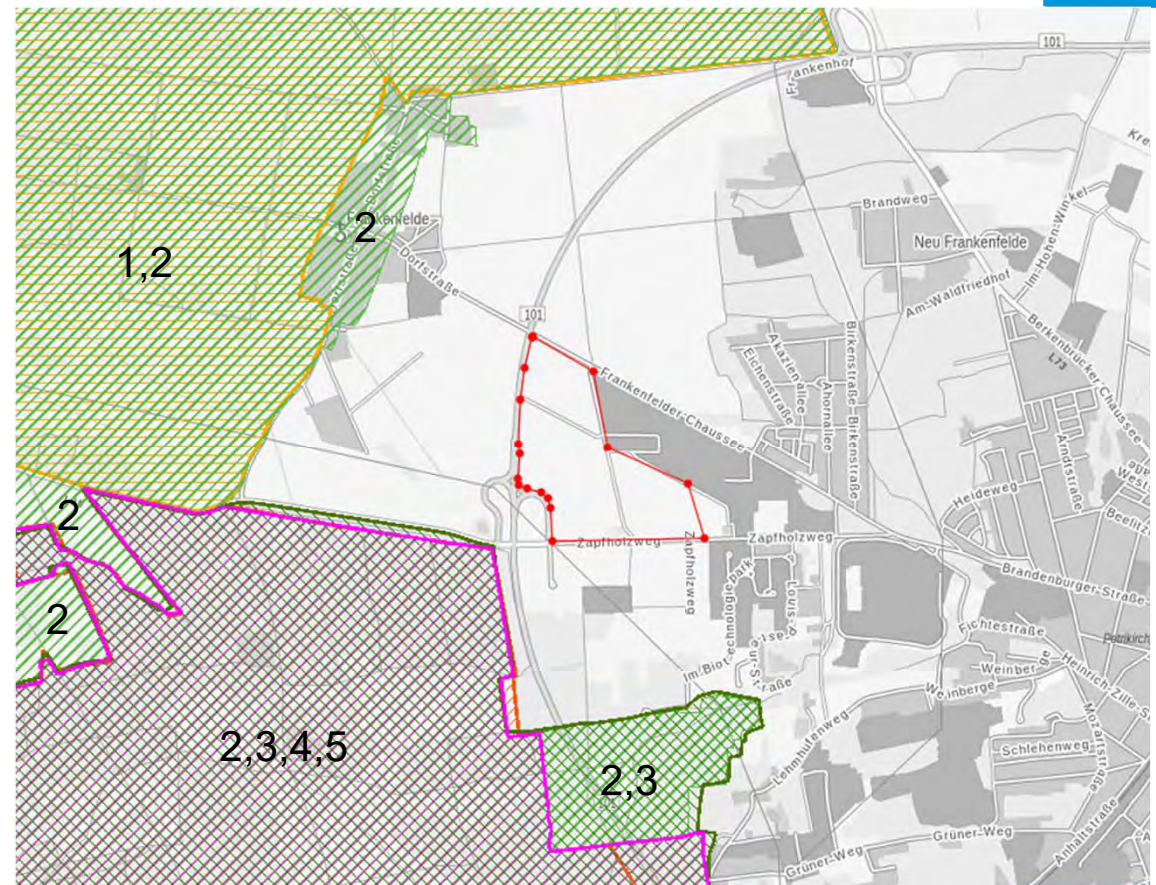


# Naturschutz II

## ■ 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

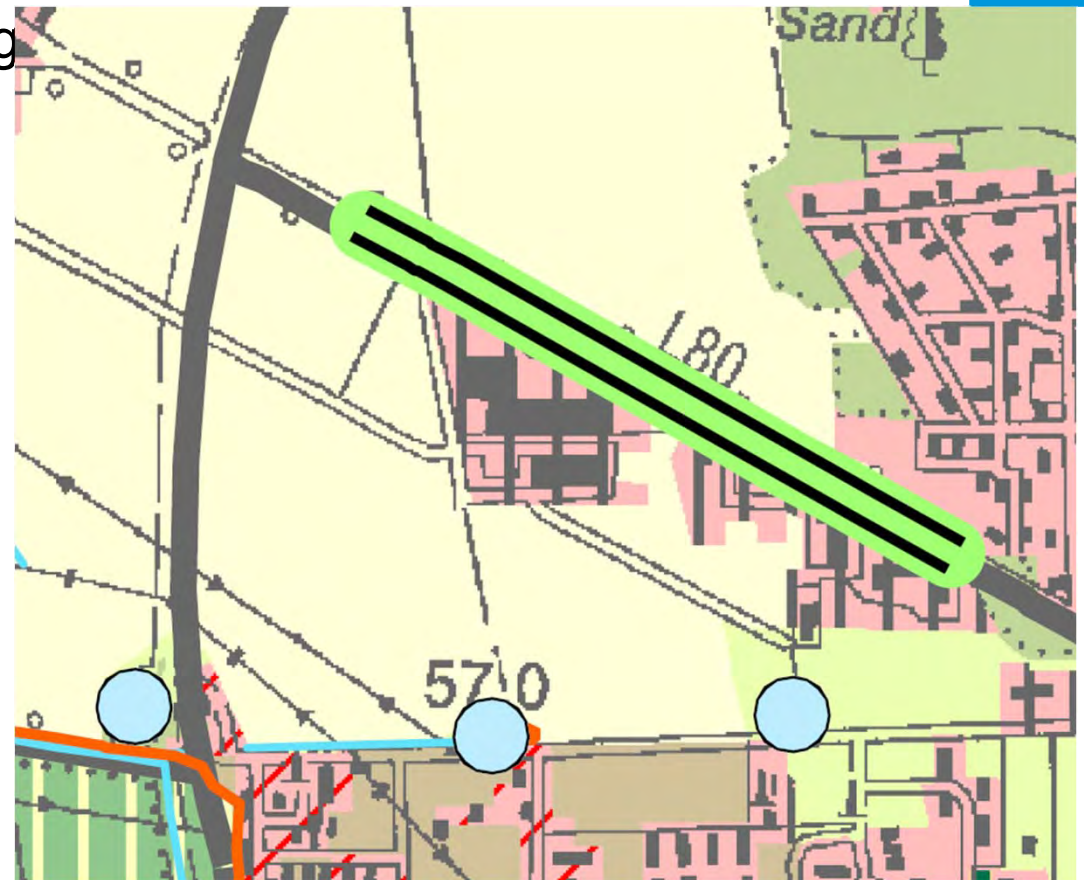
(geschützt nach §30 BNatSchG)

Gräben



Bebauung auf ehem. TUP

(Rechtsgrundlagen Stand 2010)

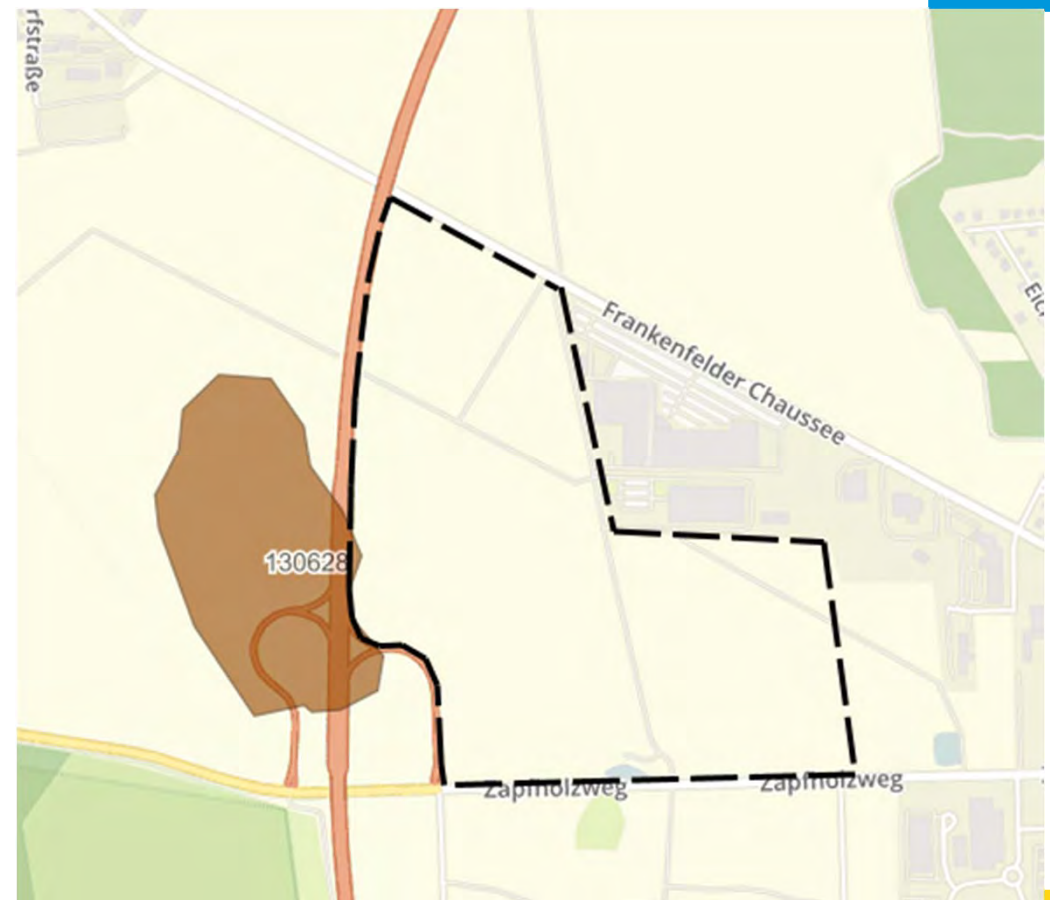
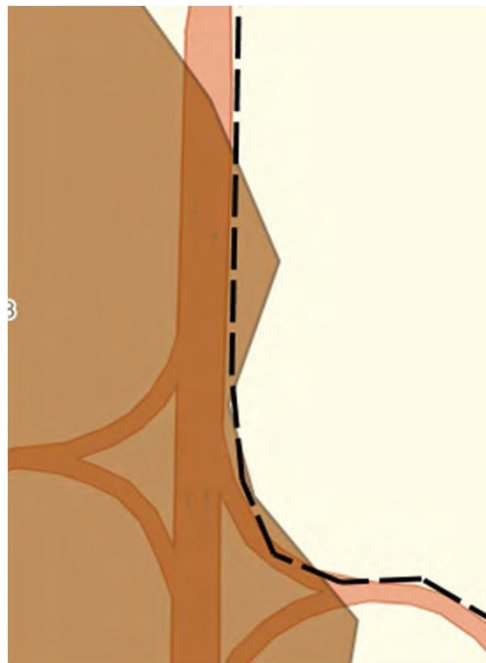


Quelle: Landkreis Teltow-Fläming, Landschaftsrahmenplan



# Bodendenkmalschutz

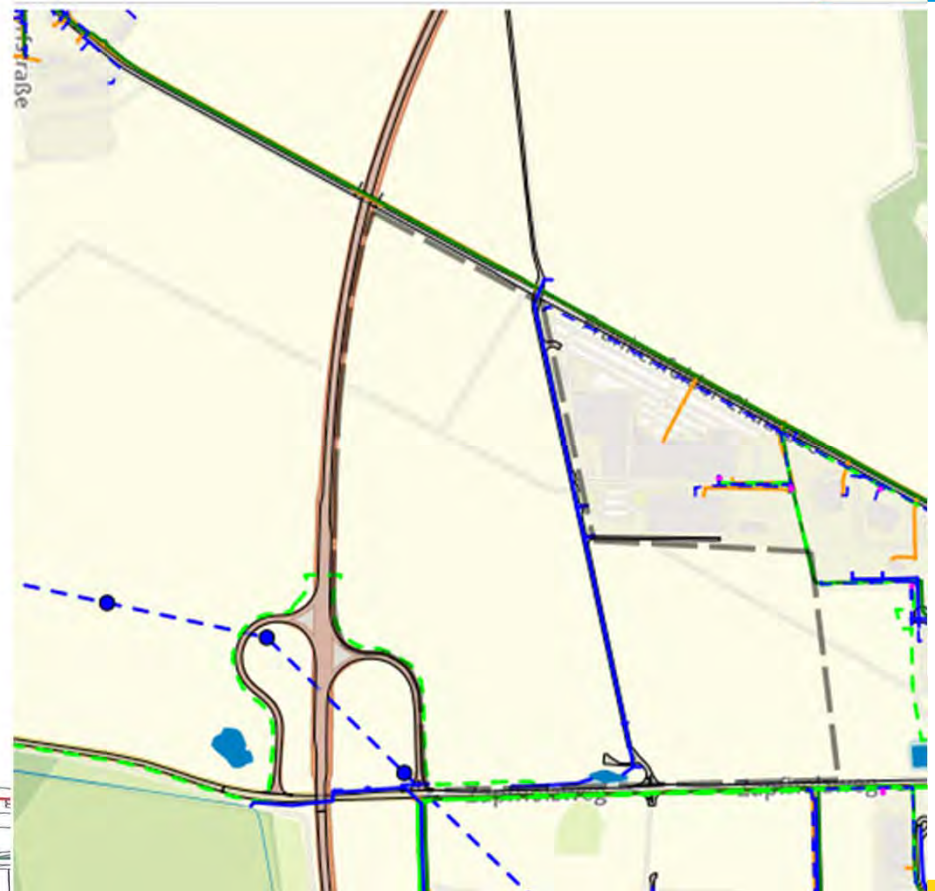
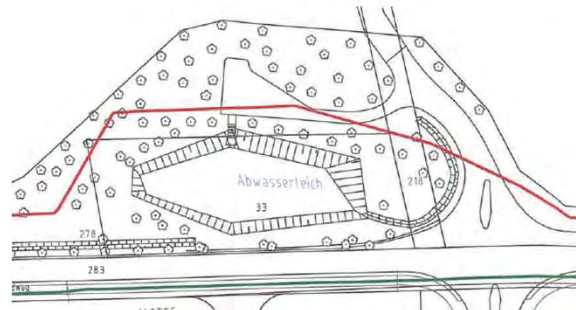
- Bodendenkmal Nr. 130628  
Siedlung Eisenzeit,  
Siedlung römische Kaiserzeit



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



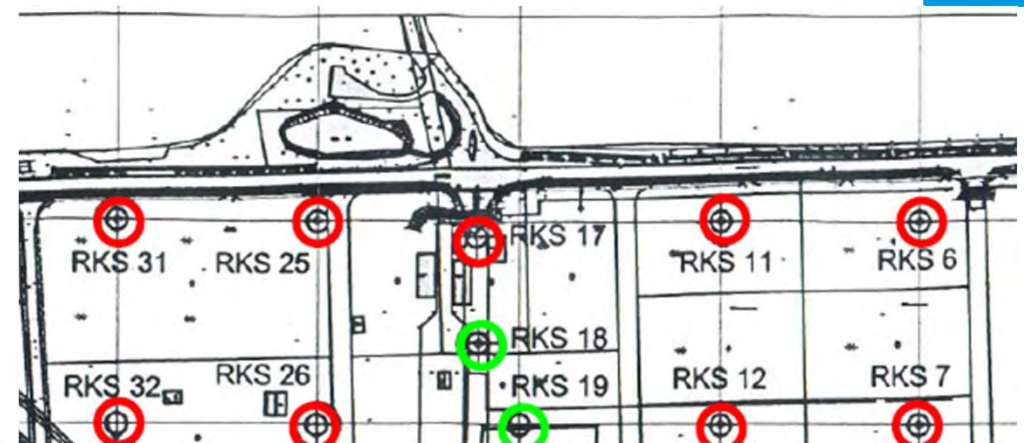
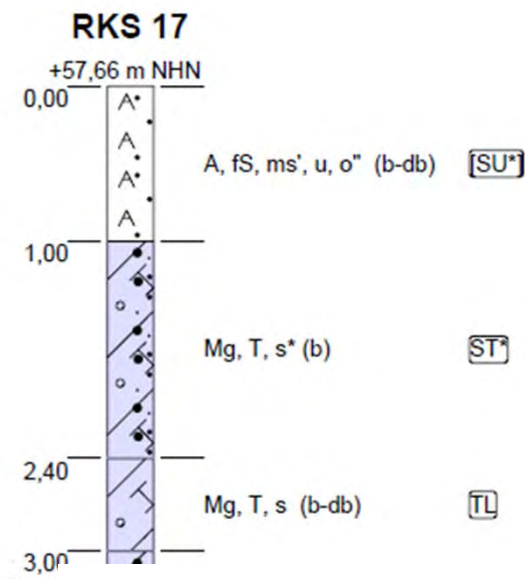
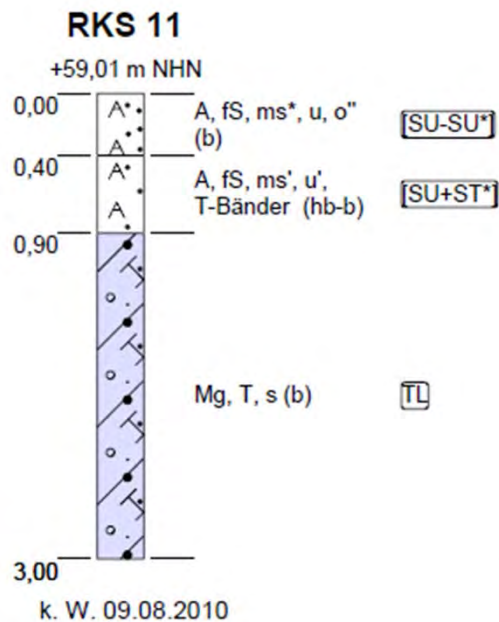
# Immissionschutz

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



# Baugrund / Entwässerung I

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



○ Versickerung möglich

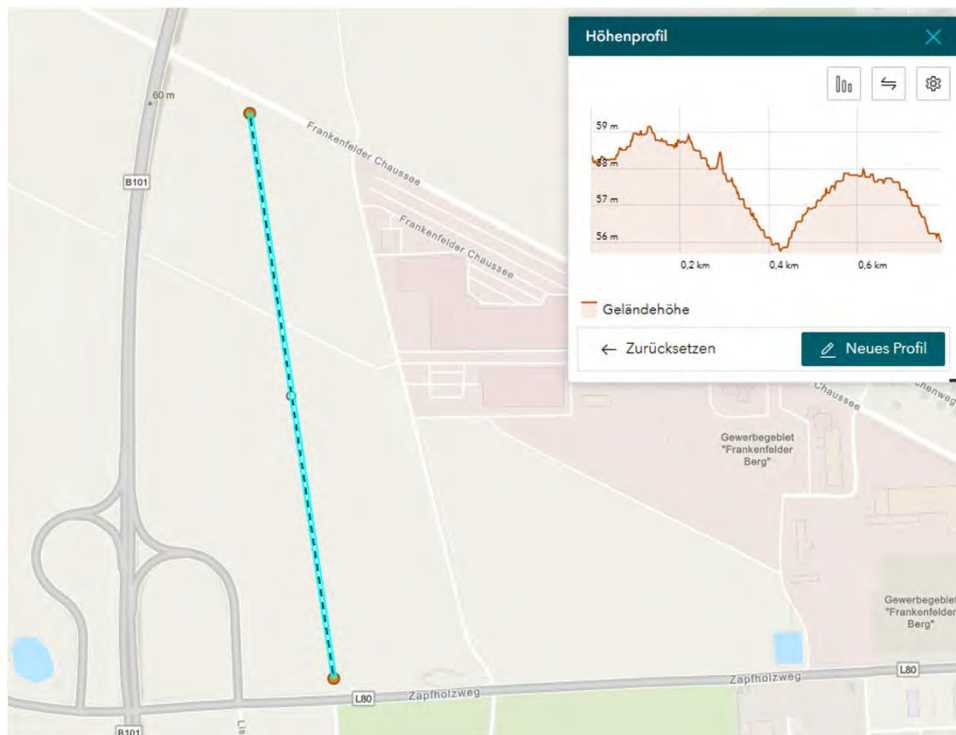
○ Versickerung nicht möglich

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

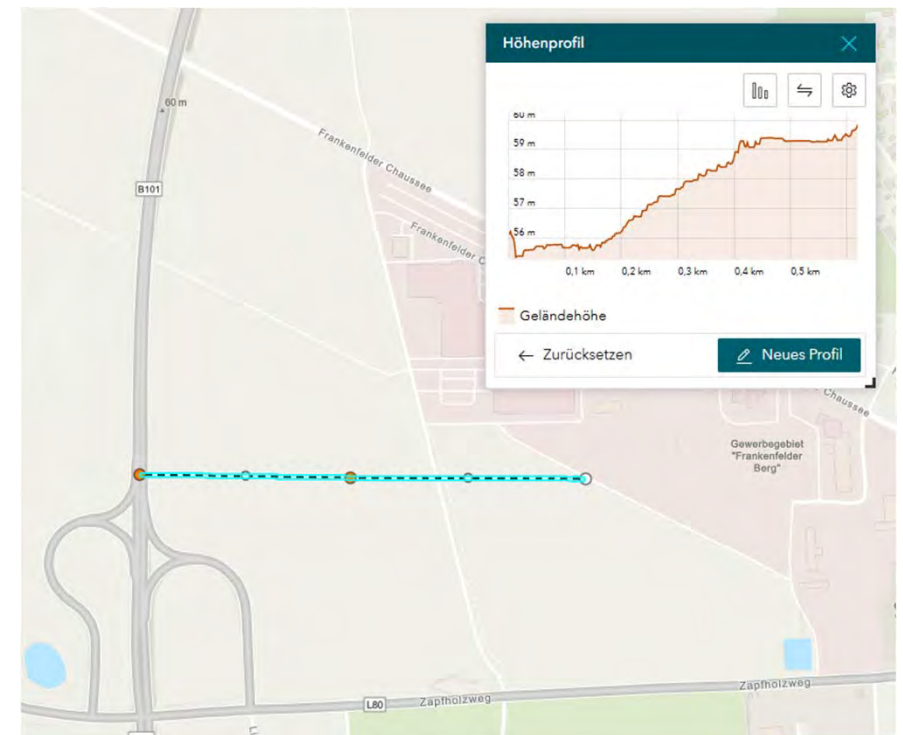
Quelle: Bebauungsplanunterlagen 14/94 Zapfholzweg II

# Baugrund / Entwässerung II

- Geländehöhe zwischen 54,5 m und 60 m



Höhenprofil Nord (links) – Süd (rechts)

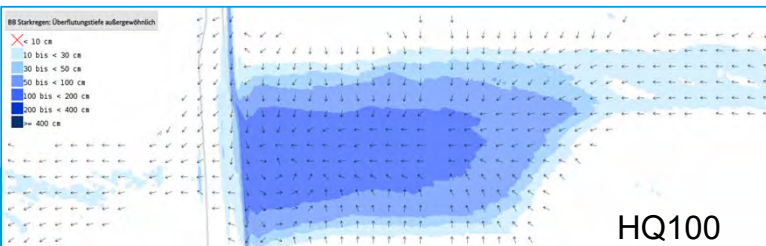


Höhenprofil West (links) – Ost (rechts)

Quelle: geo.brandenburg.de

# Baugrund / Entwässerung II

- Starkregenereignisse mit Wasserstand  $> 2\text{m}$  in Extremfällen (HQ200)



# Planungskonzept

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

# Örtliche Planungsvorgaben

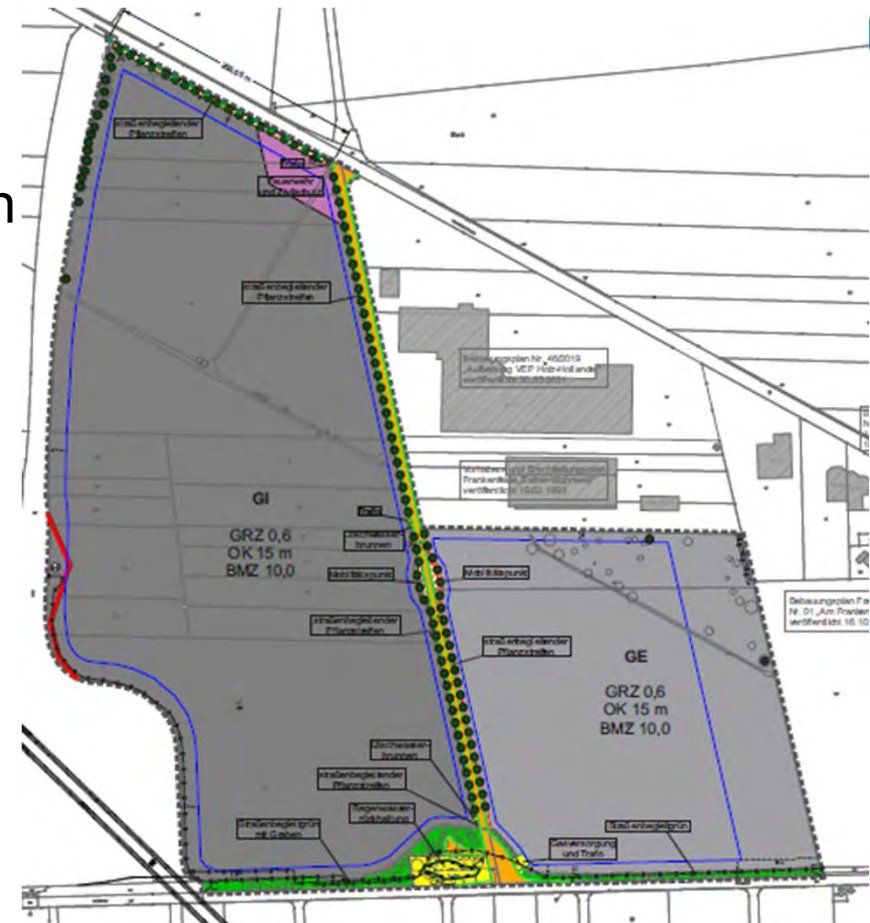
- „Marktkaufstraße“ soll öffentliche Straße werden  
(Siehe Erschließungsvertrag Marktkauf, Verkehrsentwicklungsplan, Lärmaktionsplan)
- 20 m Abstand „Hochbauten jeder Art“ zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)
- Erhalt des Regenwasserkanals, des Teichs (§§-Biotop), der Gräben und der Randvegetation 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 und Maß der baulichen Nutzung

- Mindestentfernung zwischen zulässiger Wohnnutzung und GI ca. 500 m aber „Feinjustierung“ durch Festsetzungen von zulässigen Lärmpegeln u.ä.
- → westlich der Straße: GI möglich  
26 ha GI, 11,5 ha GE

## 1. Art der baulichen Nutzung / Nutzung der Fläche

|     |    |                             |
|-----|----|-----------------------------|
| 1.1 | GE | Gewerbegebiet               |
| 1.2 | GI | Industriegebiet             |
| 1.3 |    | Fläche für den Gemeinbedarf |



# Art der baulichen Nutzung

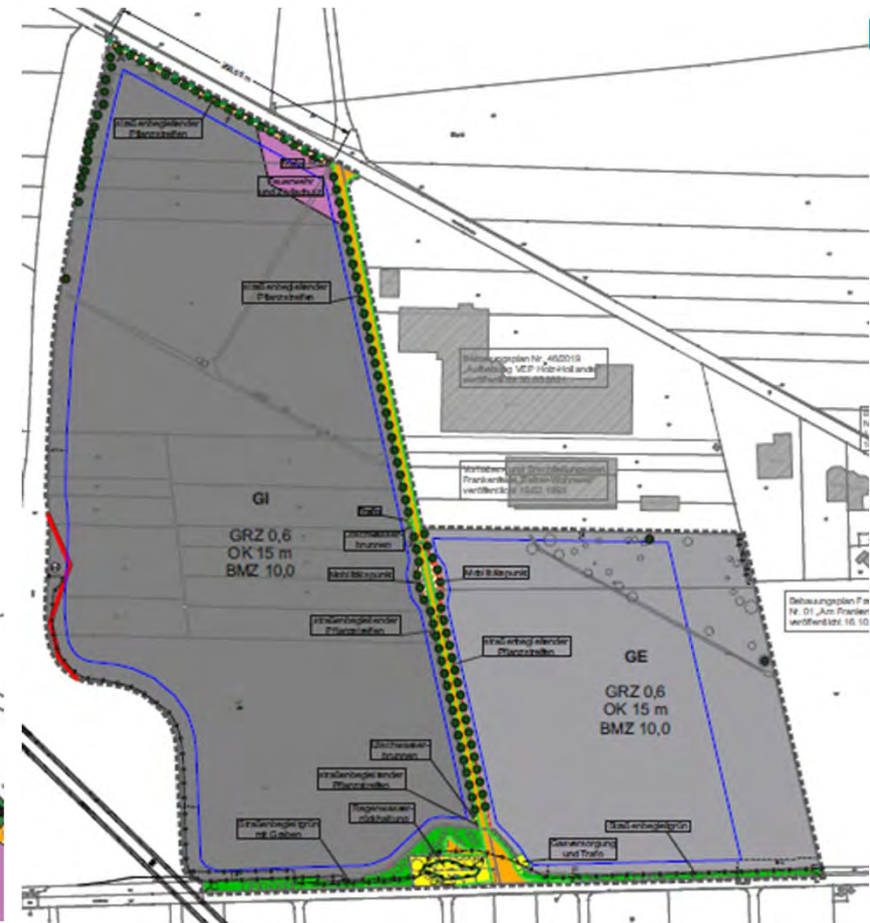
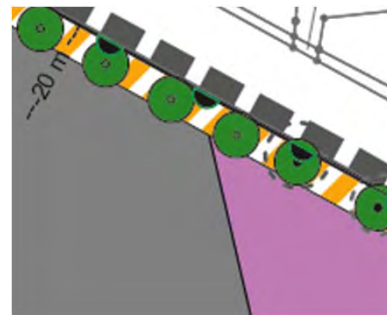
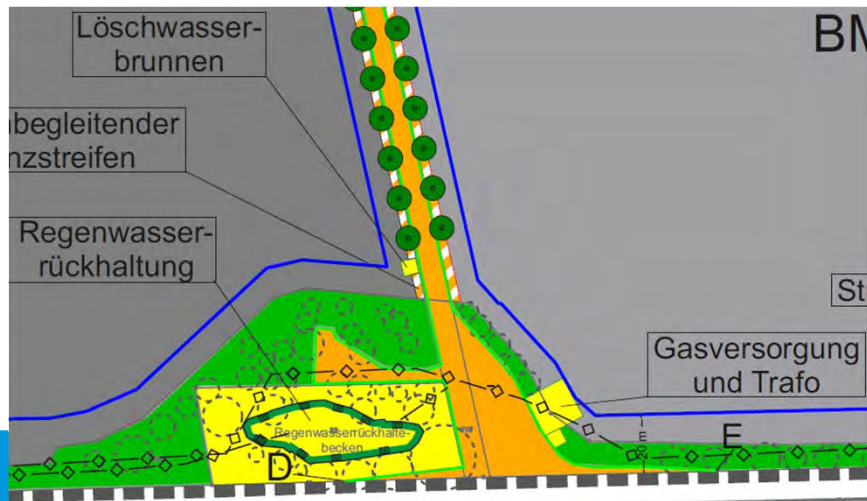
- Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausschluss von eigenständigen Anlagen zur energetischen Nutzung von solarer Strahlungsenergie und von Biomasse
- Ausschluss von Rechenzentren, sowie die Abwärme nicht hundertprozentig in 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 0,6 als absolute Höchstgrenze – außer für Regenwasserrückhaltung / Wasserwirtschaft
- Gebäudehöhe 15 m, Überschreitung für technisch-notwendige Anlagen und Solaranlagen zulässig
- BMZ 10,0
- Werbepylone für Systemgastronomie im Einzelfall

# Erschließung

- Festsetzung der Erschließungsachse als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Keine Ein- und Ausfahrten zum Zapfholzweg und zur Frankenfelder Chaussee
- Versorgungsflächen für technische Infrastruktur





# Klimafreundliche Mobilität

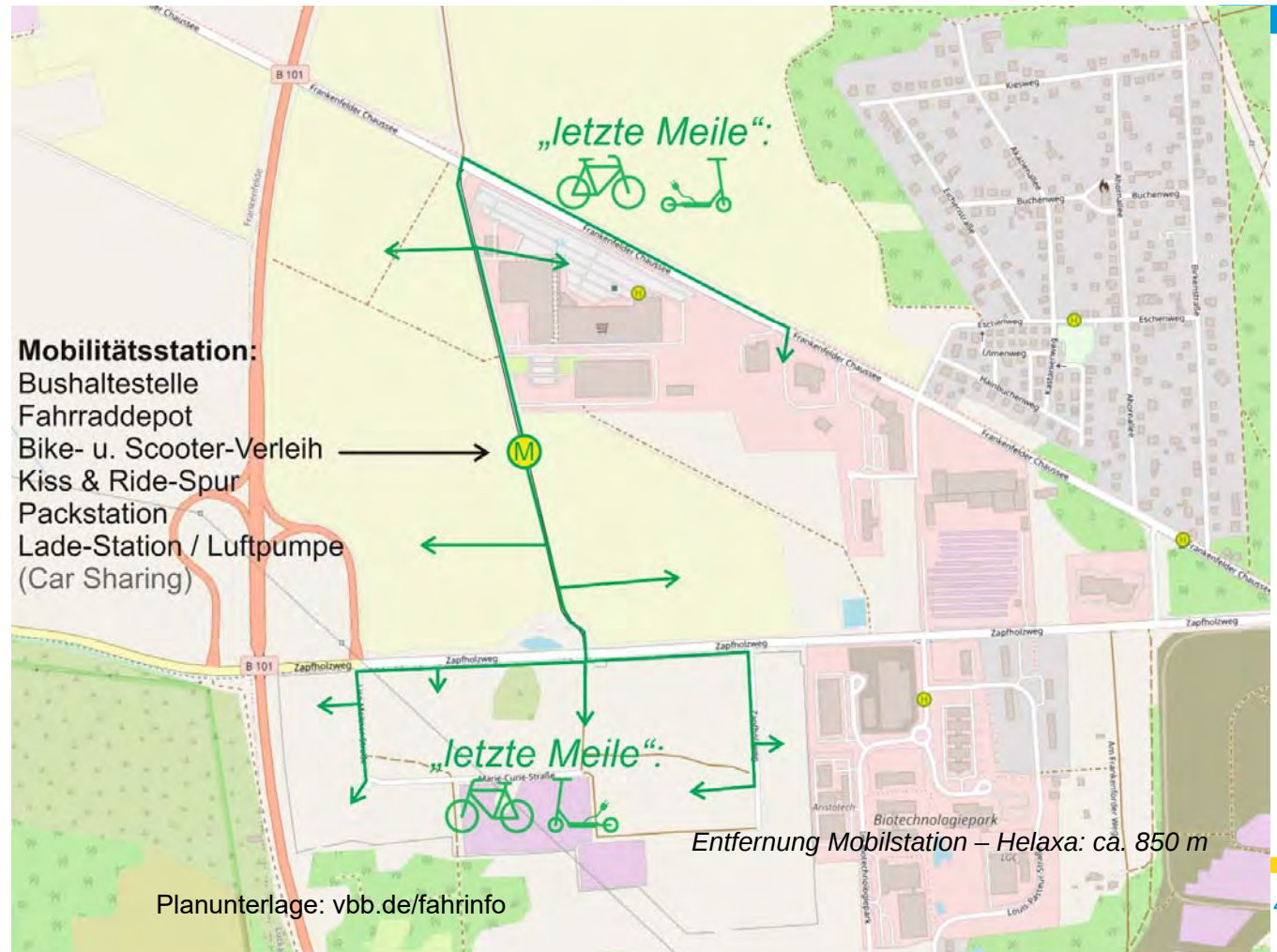
BbgMobG § 2 Abs. 16:

„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 m<sup>2</sup>.

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        | <b>51.475</b>         | <b>23.217</b>        | <b>74.693</b> | 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 | <b>4.022</b>          | <b>1.814</b>         | <b>5.835</b>  | 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         | <b>2.250</b>          | <b>1.350</b>         | <b>3.600</b>  | 25 % der Wandfläche laut Bebauungsplanfestsetzung                                                                                                 |  |
|                       |                       |                      |               |                                                                                                                                                   |  |
| Summe PV              | <b>57.747</b>         | <b>26.381</b>        | <b>84.128</b> |                                                                                                                                                   |  |

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  
(Finanzierung auch aus Ökopool sowie evtl. über MIL / LS)
- 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 Frankfelder 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

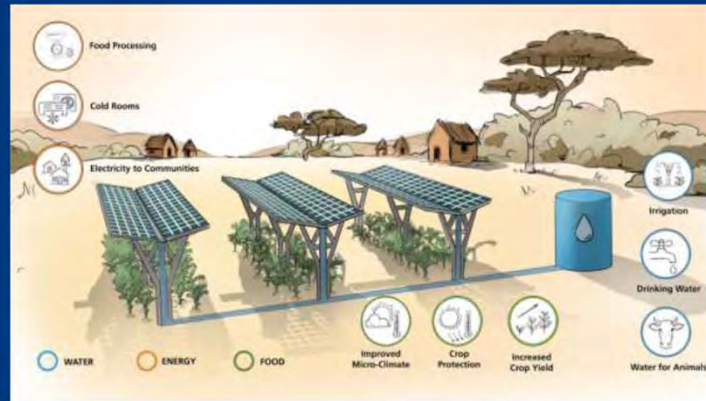
# Wassermanagement als Chance

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

## Wasserwirtschaftskonzept *Ökologie im Industriepark*

LAUSITZER WASSER 

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.

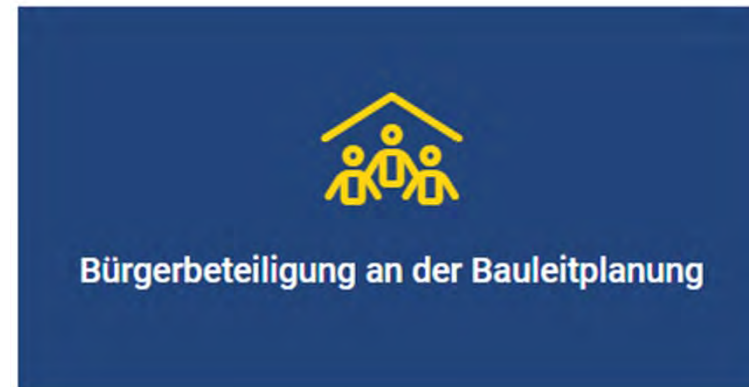
■

# Themen für das weitere Verfahren

- Vermessung, Baugrund, Artenschutz
- Umspannwerk, Netzauslastung
- Trink- und Abwasserversorgung, Grauwassernutzung für den Brandschutz
- Verkehrsprognose (Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknoten)
- Flächenbedarf Zivilschutz / Bevölkerungsschutz
- Dachflächenbegrünung vs. Photovoltaik
- Zulässigkeit einer Diskothek
- Gestaltung Regenwasserrückhaltung

# Verfahren

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
→ 29. Juni bis 7. August 2026 im Stadtplanungsamt
- [www.luckenwalde.de/Stadtplanung/Bauleitplanung-und-städtebauliche-Satzungen/Bürgerbeteiligung-an-der-Bauleitplanung](http://www.luckenwalde.de/Stadtplanung/Bauleitplanung-und-städtebauliche-Satzungen/Bürgerbeteiligung-an-der-Bauleitplanung)
- Über den Button auf der Startseite [www.luckenwalde.de](http://www.luckenwalde.de):



# Verfahren

- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
→ 29. Juni bis 7. August 2026 im Stadtplanungsamt

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.