Stadt Luckenwalde
Bebauungsplan Nr. 43/2016
„Am Färberweg“

BEGRÜNDUNG
Stand: 21. August 2025
Vorentwurf für die Beteiligungen
Gemäß §§ 3 Abs.1, 4 Abs. 1 BauGB

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches,

Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

Plangeber: Stadt Luckenwalde
Markt 10
14943 Luckenwalde

Vorhabenträger: TAMAX GE Teltow-Fläming GmbH
Schwielowseestraße 62
14548 Schwielowsee OT Caputh

Verfasser: Dipl.-Ing, Rainer Hoffmann, Stadtplaner. Büro Horstmann und Hoffmann
M. Sc. Architektur und Städtebau, Niklas Stolz-Hoffmann, Büro Horstmann und Hoffmann

Dipl.-Ing, Dipl. (FH)-Wirtschaftsing. Ekkehard Buß, Stadtplaner,
Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 7

1.1 Veranlassung 7

1.2 Plangebiet 7

1.2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs 7

1.2.2 Bestand 7

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 11

2. Ausgangssituation 12

2.1 Stadträumliche Einbindung 12

2.2 Bebauung und Nutzung 13

2.3 Verkehrserschließung 13

2.3.1 Motorisierter Individualverkehr 13

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr 13

2.3.3 Fuß- und Radverkehr 13

2.4 Ver- und Entsorgung 14

2.4.1- Elektrizität und Erdgas 14

2.4.2 Trinkwasser und Abwasser 14

2.4.3 Löschwasser 14

2.4.4 Telekommunikation und Breitbandversorgung 14

2.4.5 Abfallbeseitigung 14

2.4.6 Wärmeversorgung, Fernwärme 14

2.5 Soziale Infrastruktur 14

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege 15

2.6.1 Bodendenkmalpflege 15

2.6.2 Bau- und Gartendenkmalpflege 15

2.7 Altlasten 15

2.8 Kampfmittel 15

2.9 Hochwasserschutz 15

3. Planungsbindungen 17

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 17

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 17

3.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 18

3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 18

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Luckenwalde 2030 19

3.6 Klimaschutz- und Energiekonzept der Stadt Luckenwalde 20

3.7 Verkehrsentwicklungsplan und Lärmaktionsplan 2024 21

3.8 Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde 22

3.9 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete 22

4 Fachgutachten und Umweltbericht 24

4.1 Fachgutachten und Umweltbelange 24

4.2 Artenschutzbeitrag und Umweltprüfung - Erste Ergebnisse 25

4.3 Weitere Fachgutachten 34

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung) 36

5.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen 36

5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung 36

5.3 Planungskonzept 37

5.4 Wesentlicher Planinhalt 38

5.4.1. Art der baulichen Nutzung 38

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung 40

5.4.3 Bauweise 41

5.4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 41

5.4.5 Verkehr 41

5.4.6 Grünflächen 45

5.4.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie 45

5.4.8 Örtliche Bauvorschriften 46

5.4.9 Ver- und Entsorgung 46

5.4.10 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe 48

5.4.11 Hochwasserschutz 48

5.4.12 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzbindungen 48

5.4.13 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 49

5.5 Artenvielfalt, Biodiversität, Klimaschutz, Boden 49

5.6 Nachhaltigkeit 50

5.7 Flächenbilanz 51

6. Auswirkungen der Planung 51

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 51

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Infrastruktur 52

6.3 Verkehr 52

6.4 Ver- und Entsorgung 52

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt 52

6.6 Haushalt, Kosten und Finanzierung 52

7. Verfahren 53

8. Textliche Festsetzungen 55

9. Rechtsgrundlagen 58

10 Quellen 58

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Ergänzung des Geltungsbereiches,.....1
Abbildung 2: Lageplan Luckenwalde.....8
Abbildung 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schraffiert) 9
Abbildung 4: Lage des Plangebietes.....12
Abbildung 5: HQ100-Gebiete Luckenwalde 16
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Luckenwalde Stand: 2001 19
Abbildung 7: Auszug aus dem Radwegeplan aus der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans, ...22

Hinzu kommen die im Kapitel 4 wiedergegebenen Abbildungen aus dem Vorentwurf des Artenschutzbeitrags

- Abbildung Brutvögel im Untersuchungsgebiet
- Abbildung Habitatbäume im UG

und aus dem Vorentwurf des Umweltberichts

Biotopkarte

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 43/2016 „Am Färberweg“ dient der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Einfamilienhaussiedlung am Rande des Siedlungsbereichs der Stadt Luckenwalde.

Die Fläche ist an drei Seiten von Wohnbebauung und an einer Seite von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und eine der letzten noch nicht als solche genutzten Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.
Die Fläche wird teils als landwirtschaftliche Fläche genutzt, teils handelt es sich um eine aufgegebene gärtnerische Nutzung.

Die Fläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Dafür ist für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ein Bebauungsplan wird auch deshalb erforderlich, weil derzeit private Flächen für öffentliche Nutzungen (Verkehrsflächen) benötigt werden.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südöstlich des Zentrums der Stadt Luckenwalde am Rande des Siedlungsgebiets und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Rückseite der bestehenden Wohnbebauung, die an der Gemeindestraße „Zum Freibad“ liegt,
- im Süden von einer landwirtschaftlichen Fläche entlang eines Wirtschaftsweges,
- im Westen von den bestehenden Wohngrundstücken am nördlichen und südlichen Ast der Straße „Am Färberweg“
- im Osten von den bestehenden Wohngrundstücken am nach Süden abzweigenden Ast der Straße „Zum Freibad"

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43/2016 „Am Färberweg“ umfasst die Flurstücke der Gemarkung Luckenwalde, Flur 19, Nrn. 397 (teilweise), 836, 1093 (teilweise), 1103, 1126 und 544.

1.2.2 Bestand

Lage im Raum

Die Stadt Luckenwalde liegt im Westen des Landkreises Teltow-Fläming.

Luckenwalde liegt etwa 50 Kilometer südlich von Berlin. Nördlich von Luckenwalde liegen Trebbin, südlich Jüterbog, östlich Baruth/Mark und westlich Treuenbrietzen. Die Dörfer in der direkten Umgebung bilden die Gemeinde Nuthe-Urstromtal.
In der Nähe des Marktturms im Stadtzentrum beträgt die Höhe über dem Meeresspiegel 49 Meter, bei den Weinbergen westlich des Stadtzentrums sind es 77 Meter.

Der untenstehende Lageplan verdeutlicht die Lage im Raum und zeigt eine Markierung des Planungsstandortes (Kreissymbol):

Die Stadt befindet sich größtenteils in einer Bucht des Baruther Urstromtals, das sich hier weit nach Süden ausdehnt und bei Kloster Zinna fließend in den südlich gelegenen Fläming übergeht. Im Gegensatz dazu ist die Grenze des Urstromtals einige Kilometer südwestlich am Keilberg und südöstlich am Golmberg deutlich ausgeprägt.

Seit der Eingemeindung der Gemeinden Frankenfelde und Kolzenburg am 6. Dezember 1993 verfügt die Stadt Luckenwalde neben der Kernstadt über die beiden Ortsteile Frankenfelde und Kolzenburg. Ergänzt werden diese durch die Wohnplätze Elsthal, Lindenberg, Neu Frankenfelde, vor dem Baruther Tor und vor dem Trebbiner Tor.

Die Stadt Luckenwalde befindet sich im Südwesten des Bundeslandes Brandenburg und liegt damit im weiteren Einzugsbereich südlich der Landeshauptstadt Potsdam, die als Oberzentrum fungiert.

Die Stadt Luckenwalde hatte mit Stand vom 30. Juni 2025 circa 21.600 Einwohner.
Die Fläche des Stadtgebietes umfasst seit den letzten Eingemeindungen 46,61 km^2.

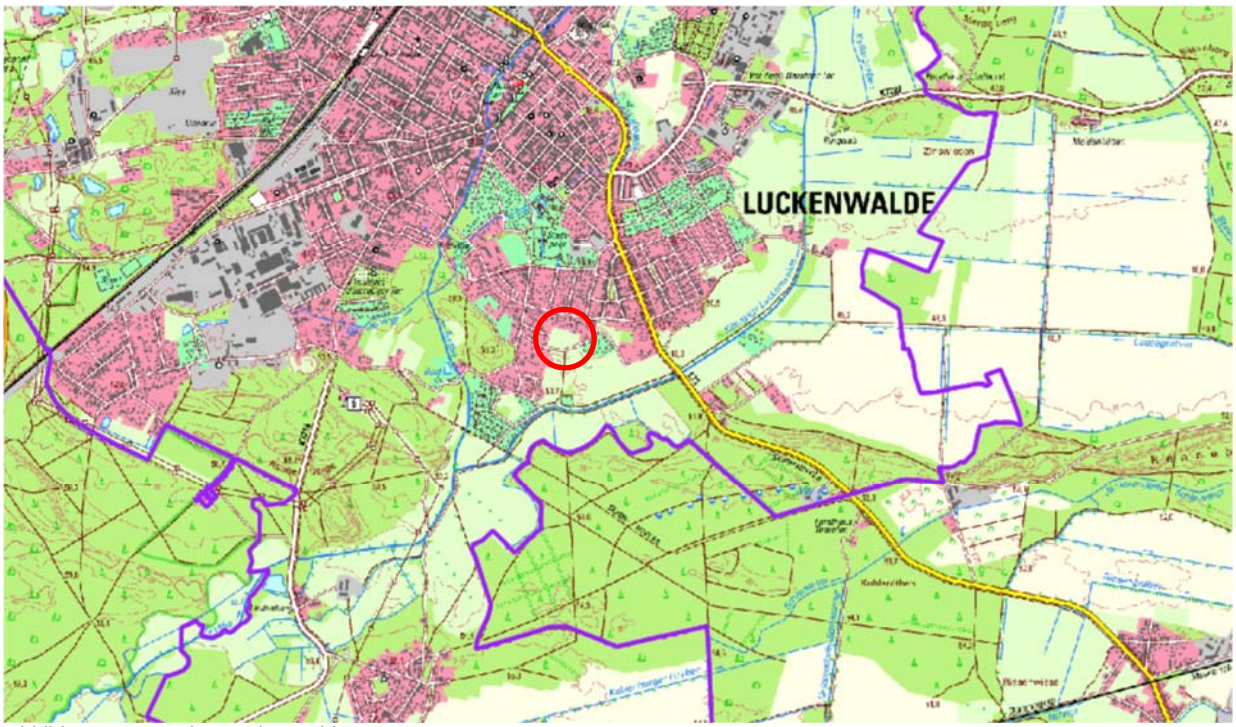


Abbildung 2: Lageplan Luckenwalde

Topographie und Lage im Raum

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine relativ ebene Topographie aus. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 49,50 m NHN (DHHN92) und 50,91 m NHN (DHHN92).
Das Plangebiet grenzt im Osten, Norden und Westen an bestehende Bebauung. Diese umfasst vorwiegend stark durchgrünte Wohnbereiche, die vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Im Süden öffnet sich das Gebiet zur freien Feldflur, die von Wiesen, Weiden und Gehölzreihen geprägt ist.

Nutzung, Vegetation und Bebauung

Das Plangebiet ist nahezu unbebaut, stellt sich jedoch zweigeteilt dar. Die beiden großen zentralen Grundstücke sind unterschiedlich genutzt. Das westliche Flurstück 544 besteht aus einer regelmäßig gemähten Wiese mit einzelnen Gehölzinseln an der südlichen Grundstücksgrenze,

Im Kartendienst Naturschutz des Landesamtes für Umwelt Brandenburg ist das Flurstück als nicht-geschütztes Biotop Frischwiese – leicht welliges Bodenrelief mit flachen Senken, am Rand im Süden mit Gehölzen und Ruderalfluren - (Biotopcode 051121) ausgewiesen. Das östliche Flurstück 1103 ist durch eine aufgegebene Gartennutzung mit einsetzender natürlicher Sukzession und altem Baumbestand geprägt. Auffällig ist, dass der Altbaumbestand teilweise aus Baumreihen besteht.
Auf der westlichen Wiesenfläche des Plangebiets (Flurstück 544) wurde in den Jahren 2022/2023 oberflächlich Bodenbearbeitung durchgeführt, woraufhin sich inzwischen wieder eine Wiese etabliert hat. Auf Flurstück 1126 finden sich mehrere Obstbäume, die auf einer Wiesenfläche stehen. Im östlichen Bereich des Plangebiets, auf Flurstück 1103, befinden sich größere Gehölzflächen und Relikte (Gartenhäuschen, Garage, Schuppen, Teich etc.) einer ca. 2020 aufgegebenen Gartennutzung. Diese Fläche ist durch starken Gehölzaufwuchs geprägt. Die Gärten waren verpachtet. Wegen des laufenden Planverfahrens wurden die Pachtverträge nach Ablauf nicht verlängert.
Am westlichen Rand des Flurstücks 544, auf dem ehemaligen Grabengrundstück 1103 sowie auf dem westlich anschließenden Grundstück 1126 befindet sich ein landschaftsbildprägender Solitärbaum (Eiche), dessen Kronentraufbereich einen Durchmesser von ca. 23 m besitzt.

Abbildung 3: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schraffiert)

Kartengrundlage WebAtlasDE (ohne Maßstab), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, der abschnittsweise von Hecken und größeren Gehölzen gesäumt ist.
Teilflächen des ehemaligen Grabenflurstücks 1093 und des Grundstücks 1126 sind an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zur gärtnerischen Nutzung verpachtet.
Die teilweise zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke 397 (Straßengrundstück) und 1093 (ehemaliges Grabengrundstück) bilden die Verbindung zur Straße „Zum Freibad“. Von dieser Straße aus wurden die größeren ehemaligen Pachtflächen des Flurstück 1103 erschlossen. Diese Flächen sind teilweise mit Gehölzen bewachsen, werden aber auch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt – augenscheinlich von den Nutzern der angrenzenden Wohngrundstücke an der Straße „Zum Freibad“.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gemäß § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist in diesem Fall erforderlich, weil das bestehende Baurecht die Zulassung des beabsichtigten Projektes in dieser Form nicht ermöglicht. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde stellt die Fläche des Geltungsbereichs zwar als Wohnbaufläche dar, er begründet jedoch alleine kein Baurecht. Die Flächen liegen im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen, private Flächen sind für öffentliche Nutzungen vorgesehen. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich ist derzeit nahezu unbebaut. Es ist geplant an diesem Standort eine Einfamilienhaussiedlung in offener Bauweise zu errichten. Ziel der Planung ist es, der lokalen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Darüber hinaus soll die Wohnqualität durch eine attraktive und naturnahe Gestaltung des Wohnumfelds gesteigert werden.

Die neue Wohnsiedlung soll deshalb alle Forderungen an eine ökologische, sozialgerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung erfüllen, damit - insbesondere im Austausch zwischen politischen Gremien der Verwaltung der Stadt und der der interessierten Bürgerschaft - eine Wohnsiedlung entsteht, die eine städtebaulich und gestalterisch angepasste Quartiersentwicklung für Luckenwalde darstellen wird.

Die Stadt Luckenwalde hat im Rahmen der Integrierten Stadtentwicklungskonzepts INSEK 2030 mehrere Leitlinien festgelegt, um die zukünftige Entwicklung gezielt zu steuern. Ein zentrales Ziel besteht darin, die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Lebensraum zu stärken und somit die Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern. Gleichzeitig soll Luckenwalde seine Wettbewerbsfähigkeit gegenüber dem Berliner Speckgürtel ausbauen, um als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen zu werden. Zudem steht die Bewältigung der wachsenden Zahl von Pendlern im Fokus, wofür eine bedarfsgerechte Infrastruktur geschaffen werden soll. Ein weiteres wichtiges Anliegen ist die Förderung eines unverwechselbaren prägenden Stadtbildes, das die städtische Identität und das Gemeinschaftsgefühl der Bürger stärkt.

Es besteht bereits ein Entwurf für einen Bebauungsplan mit dem Titel Br. 08/92 „Wohngebiet am Färberweg“ aus dem Jahr 1999. Dieser Entwurf wurde nie umgesetzt und besitzt keine Rechtskraft.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Plangebiet ist erforderlich, um den aktuellen städtebaulichen Anforderungen an eine moderne, sozialverträgliche und ökologisch nachhaltige Siedlungsentwicklung zu entsprechen. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse – Teilflächen sind Eigentum eines privaten Investors, andere Teilflächen sind im Eigentum der Stadt Luckenwalde – machen eine gezielte städtebauliche Steuerung notwendig, um eine koordinierte Nutzung und Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Darüber hinaus ist eine klare Regelung der internen Erschließung unerlässlich, um eine effiziente Verkehrsführung, eine sichere Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz sowie die Integration von privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen zu gewährleisten. Der Bebauungsplan schafft somit die rechtliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Gebiets.

Im Zusammenhang mit der Schaffung des an die Wohnnutzung angepassten Baurechts sind Klärungen von wesentlichen planungsbezogenen Fragestellungen vorzunehmen, die sich nicht auf anderem Wege erledigen lassen. Insbesondere die Belange der Verkehrsanbindung, der Bodensituation, des Umwelt- und Naturschutzes bedürfen einer sorgfältigen Behandlung in einem dafür vorgesehenen Verfahren. Die Vorschriften des Baugesetzbuches für die Aufstellung von Bebauungsplänen bieten hierfür die beste Gewähr.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43/2016 der Stadt Luckenwalde „Am Färberweg“ liegt circa 1,2 km südwestlich des Stadtzentrums Luckenwalde und ist dort von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich entlang eines landwirtschaftlichen Wegs in Verlängerung des südlichen Asts der Straße „Am Färberweg“ und sieht in diesem Bereich eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsansätze vor. Durch die Planung wird eine Freifläche, die eine Ausbuchtung der offenen Feldflur darstellt, in den bestehenden Siedlungsbereich eingegliedert. Mithilfe im Zuge der Planung anzulegender Fuß- und Radwege wird die Integration in das örtliche Fuß- und Radwegenetz gewährleistet und die Anbindung des Bahnhofs, der Schulen und der Arbeitsstätten an das Plangebiet gewährleistet.

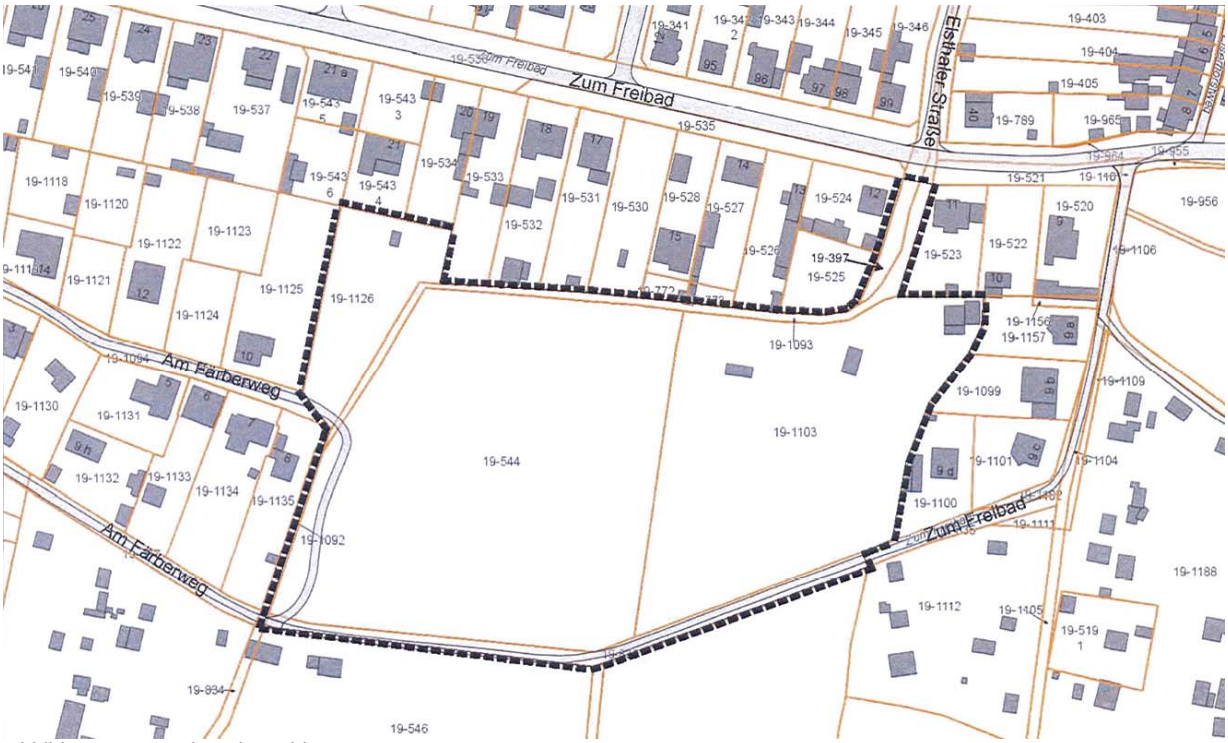


Abbildung 4: Lage des Plangebietes

Die nördliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Rückseite der Bebauung entlang der Straße „Zum Freibad“ dar, die im Westen von der „Jüterboger Straße“ abzweigt und im Osten auf die „Jänickendorfer Straße“ (Landesstraße L73) trifft. Entlang der Straße „Zum Freibad“ findet sich in direkter Nähe des Plangebietes ein Wohngebiet, das hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht und einige hundert Meter weiter nicht störende Handelseinrichtungen umfasst.

Östlich findet sich Wohnbebauung, die teilweise in Flächen für die Landwirtschaft angrenzt.

Nach Süden grenzt das Plangebiet ausschließlich an landwirtschaftliche Flächen, die bis zum Königsgraben reichen, einem Seitenkanal der Nuthe. Diese Flächen erstrecken sich darüber hinaus bis an angrenzende Waldgebiete.

Entlang der beiden Äste der Straße Am Färberweg setzt sich die Bebauung, hauptsächlich bestehend aus Einfamilienhäusern, in westlicher Richtung fort und endet an einem angrenzenden Waldgebiet.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist nahezu unbebaut und zeichnet sich hauptsächlich durch seine Vegetation aus. Im Westen erstrecken sich Wiesenflächen, während im Osten mehrere Bäume und höhere Gehölze vorhanden sind. Dies ergibt sich aus der Nutzungsgeschichte der Flächen. Während der westliche Teil (Flurstück 544) landwirtschaftlich genutzt wurde oder wird, wurde der östliche Teil (Flurstück 1103) zur Gartennutzung verpachtet.

Auf dem Flurstück 1103 im Osten des Plangebietes befinden sich leerstehende Gebäude als Relikte der gärtnerischen Nutzung.

Für die vorhandenen Nutzungen ist die Erschließung über die Straßen „Am Färberweg“, über den landwirtschaftlichen Weg am Südrand des Geltungsbereichs und über das Wegegrundstück 397 zwischen der Straße zum Freibad und dem Gartentor zum Flurstück 1103 ausreichend. Vorrangig erschließt der landwirtschaftliche Weg die südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen.

2.3 Verkehrserschließung

2.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Durch die Lage des Plangebiets an den öffentlichen Straßen „Zum Freibad“ und „Am Färberweg“ ist eine Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet.

Die Anbindung des Straßennetzes an die aufgegebene Gartennutzung erfolgte über die nördliche Anbindung an die Straße „Zum Freibad“. Im Norden befindet sich auf Flurstück 397 bereits ein Weg, der zwischen zwei Gebäuden angelegt wurde, um die Erschließung von dieser Seite aus zu sichern.
Die landwirtschaftliche Nutzung ist über die beiden Äste der Straße „Am Färberweg“ erreichbar.

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Busliniennetz als Bestandteil des regionalen öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über eine Bushaltestelle, die 600 Meter westlich an der Gemeindestraße „Zum Freibad“ liegt. Von hier besteht durch die Buslinie 772 eine direkte Anbindung an das gesamte ÖPNV-Netz, mit Anschluss an die Linien 753 und 719 in der Umgebung. Der Bahnhof Luckenwalde mit seinen Park & Ride-Plätzen und seinen sicheren und bequemen Fahrradabstellanlagen liegt circa 2,3 km vom Plangebiet entfernt und lässt sich– aufgrund der günstigen Topographie auch mit dem Fahrrad – in weniger als zehn Minuten erreichen.

2.3.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist durch seine Lage (Nähe zum Bahnhof, Schulen, Versorgungseinrichtungen, Arbeitsstätten) prädestiniert für den Radverkehr.
Nördlich des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße „Zum Freibad“ in Ost-West-Richtung und ist beidseitig mit Radwegen ausgestattet. Die Radwege sind nicht benutzungspflichtig, so dass auch ein zügiges Radfahren auf der Fahrbahn möglich ist. Der östliche Radweg führt über Jänickendorf und Schöbendorf nach Baruth/Mark. In westlicher Richtung bietet sich die Möglichkeit, entweder nach Norden ins Stadtzentrum von Luckenwalde oder nach Süden in Richtung Kolzenburg zu fahren. Der Radweg entlang der Straße „Zum Freibad“ ist Teil des Fernradwegs „Tour Brandenburg“ und bindet das Plangebiet an das innerstädtische autofreie Wegenetz und den Fernradweg Flaeming-Skate und seiner Zubringer an.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1- Elektrizität und Erdgas

Die Versorgungsnetze der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde liegen im angrenzenden Straßennetz an, so dass ein Anschluss des Plangebietes möglich sein sollte.

2.4.2 Trinkwasser und Abwasser

Die Ver- und Entsorgungsnetze der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH (NUWAB) liegen in den angrenzenden Siedlungsbereichen an, so dass ein Anschluss des Plangebietes möglich sein sollte.

2.4.3 Löschwasser

Der nächstgelegene Löschwasserbrunnen mit einer Leistung von 800 l/min befindet sich in der Straße „Zum Freibad“ vor dem Grundstück mit der Hausnummer 9. Die Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze an der Straße „Zum Freibad“ beträgt circa 60 m.

2.4.4 Telekommunikation und Breitbandversorgung

Telekommunikationsleitungen sind zum derzeitigen Verfahrensstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. In den angrenzenden Straßenbereichen liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom und möglicherweise auch anderer Anbieter an. In Luckenwalde sind mehrere Betreiber von DSL- und Glasfasernetzen aktiv und die Leitungsnetze entwickeln sich derzeit sehr dynamisch. Die Straßen „Zum Freibad“ und „Am Färberweg“ gehören zu Bereichen, in denen die Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH den Bau eines Glasfasernetzes plant.

2.4.5 Abfallbeseitigung

Die Stadt Luckenwalde als kreisangehörige Stadt im Landkreis Teltow-Fläming gehört zum Verbandsgebiet des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes (SBAZV). Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Satzungen (z.B. Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) und Ordnungen des SBAZV.

2.4.6 Wärmeversorgung, Fernwärme

Der angrenzende Siedlungsbereich liegt außerhalb des Fernwärmeversorgungsbereichs der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde GmbH. Das Fernwärmenetz liegt in circa 680 m Entfernung (Luftlinie). Eine Erweiterung des Fernwärmenetzes in Richtung des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Die Stadt Luckenwalde erarbeitet derzeit ihre kommunale Wärmeplanung. Soweit ist bekannt, dass das Plangebiet als dezentrales Gebiet grundsätzlich für die Versorgung mit Erdwärmepumpen geeignet ist.

2.5 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Luckenwalde bietet ein nahezu vollständiges Angebot an allen Schultypen.
In der Stadt Luckenwalde gibt es keine festen Schulbezirke, die gesamte Stadt ist gemäß Satzung über die Schulbezirke der Grundschulen der Stadt Luckenwalde Überschneidungsgebiet aller drei Grundschulen. Die Straßen „Zum Freibad“ und „Am Färberweg“ wurden für die Einschulung 2025 / 2026 der Friedrich-Ebert-Grundschule zugeordnet, die circa 1,3 km vom Plangebiet entfernt liegt. Die Friedrich-Ludwig-Jahn-Oberschule Luckenwalde ist circa 4 km ent-

fernt, das Oberstufenzentrum Teltow-Fläming ist circa 1,9 km entfernt und zum Friedrich-Gymnasium Luckenwalde ist es 1 km. Zur Pestalozzi-Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt sind es 2,9 km.

Auch zwei Kindertageseinrichtungen sind in 1,1 km (Kita Sunshine) bzw. 1,7 km (Kita Vier Jahreszeiten) zu erreichen.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

2.6.1 Bodendenkmalpflege

Der Fund von Bodendenkmalen ist grundsätzlich nie auszuschließen. Bislang sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner Umgebung keine Bodendenkmale bekannt (Quelle: Geoportal des BLDAM bzw. Denkmalliste für den Landkreis Teltow-Fläming).

2.6.2 Bau- und Gartendenkmalpflege

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich Bau- und Gartendenkmäler, darunter die Siedlung „Am Anger“ sowie der Stadtpark Luckenwalde. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen in der Umgebung zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet die Denkmalliste keine Bau- oder Gartendenkmäler.
Innerhalb des Plangebiets existieren keine Baudenkmäler.

2.7 Altlasten

Für das Plangebiet ist zum derzeitigen Verfahrensstand kein Altlastenverdacht bekannt. Die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche und als Garten genutzt worden. Altlastenträchtige Vornutzungen sind nicht bekannt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming, Karte 12, Grundwassergefährdung, Teilblatt Südwest; Karte 8, Boden, Teilblatt Südwest) ist für das Plangebiet keine „Aktuelle bzw. potenzielle Gefährdung durch Altstandorte und Altablagerungen“ eingetragen. Auch sonstige Belastungsrisiken lassen sich aus den Karten nicht entnehmen. Auch dem Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming, Karte Abfall und Altlasten, verzeichnet keine Verunreinigungen für das Plangebiet.

2.8 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Vorhaben nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

2.9 Hochwasserschutz

In den vom Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg erstellten Hochwasserrisikokarten grenzen die Flächen, die bei einem Hochwasser mit einer mittleren Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre – HQ 100) überschwemmt werden, direkt an die südliche Geltungsbereichsgrenze. Der vorhandene, etwas höher liegende landwirtschaftliche Weg dient als eine Art Deich, der das Plangebiet vor potenziellen Überschwemmungen – auch bei HQ 200-Ereignissen – schützt. Nicht in den Karten des Landesumweltsamtes ist das Grundhochwasserrisiko dargestellt. Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming, Karte Wasser im Jahr 2011 1- 2 m. Im weiteren Verfahren sind Hinweise

zu berücksichtigen, dass es nach starken Regenfällen zum Jahreswechsel 2023/2024 mehrere Tage Wasser auf dem Gelände stand.

Abbildung 5: HQ100-Gebiete Luckenwalde

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bereich des Plangebiets befindet sich außerhalb aber in direkter Nachbarschaft des zentralen Siedlungszusammenhangs der Stadt Luckenwalde. Bauvorhaben sind hier bisher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach sind – abgesehen von bestimmten Ausnahmen, die hier nicht vorliegen – nur Vorhaben zulässig, die gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Plangebiet ist auch notwendig, um den aktuellen städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße, sozialverträgliche und ökologisch nachhaltige Siedlungsentwicklung gerecht zu werden. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse – mit Flächen im Besitz des Vorhabenträgers sowie der Stadt – erfordern eine klare städtebauliche Steuerung, um eine abgestimmte Nutzung und Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten. Zudem ist eine strukturierte interne Erschließung notwendig, um eine effiziente Verkehrsführung, eine sichere Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz sowie die Integration von Grün- und Freiflächen sicherzustellen. Der Bebauungsplan bildet somit die rechtliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Plangebiets.

Für die bauliche Nutzung des Geländes ist daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans zwingendes Erfordernis. Die Stadt Luckenwalde hat dementsprechend die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 43/2016 „Am Färberweg“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.08.2016 beschlossen.
Es handelt sich vorliegend nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, so dass insofern das beschleunigte Verfahren nicht zur Anwendung kommen kann.

Das Planverfahren wird entsprechend der Maßgaben nach den §§ 1 bis 4c BauGB im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt.

Bauleitpläne müssen mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen. Für die Planungen und Maßnahmen der Stadt Luckenwalde sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) sowie des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung aus dem LEPro 2007 wurden informativ in den LEP HR übernommen, während die Festlegungen des LEP HR diese Grundsätze weiter konkretisieren.

Die Stadt Luckenwalde ist gemäß Ziel (Z) 3.6 als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum ausgewiesen. Nach Ziel Z 5.6 bilden Mittelzentren Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, wobei eine quantitative uneingeschränkte Entwicklung über die Eigenentwicklung hinaus zulässig ist (Absatz 3).

Entsprechend Grundsatz 5.1 sollte die Siedlungsentwicklung vorrangig durch die Nutzung bisher unausgeschöpfter Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete und unter Einbindung vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die vorliegende Planung zielt auf die Nutzbarmachung einer bisher ungenutzten Freifläche am Rande des Siedlungszusammenhangs der Stadt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche („Zum Freibad“), die für die verkehrliche Erschließung des Gebiets genutzt werden soll.

Gemäß Ziel 5.2 sollen neue Siedlungsflächen an bestehende Siedlungsgebiete angebunden werden. Das Plangebiet ist von drei Seiten vom Siedlungsgebiet der Stadt Luckenwalde umgeben.

Von weiteren Festlegungen des LEP HR (z.B. Freiraumverbund) ist das Plangebiet nicht betroffen.

3.3 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26.06.2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025, 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 RegBkPlG beschlossen.

Durch die Inhalte der in Kraft getretenen Teilregionalpläne, dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (veröffentlicht am 23.10.2024) und dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (veröffentlicht am 23.12.2020), wird das Plangebiet nicht berührt.

3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Stadt Luckenwalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2001. Die letzte Änderung am Flächennutzungsplan wurde am 24.07.2017 vorgenommen, die letzte Berichtigung im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte am 06.01.2021. Der Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde ist – im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung – in den Flächennutzungsplan integriert.

Die aktuelle Fassung des Flächennutzungsplans stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Nördlich des Plangebiets, jenseits der Straße „Zum Freibad“, liegt ebenfalls Wohnbaufläche, die an das Gartendenkmal „Stadtpark Luckenwalde“ und an weitere Grünflächen angrenzt. Nordwestlich erstreckt sich die Wohnbaufläche weiter und umfasst auch die denkmalgeschützte Siedlung „Am Anger“.

Südöstlich schließen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen an, von denen einige als „Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft“ dargestellt sind. Weiter südöstlich schließen sich Waldflächen an.

Südwestlich des Plangebiets liegt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet.

Das Plangebiet ist darüber hinaus als Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes in Vorbereitung dargestellt. Diese Eintragung im Flächennutzungsplan ist nicht mehr aktuell. Die nächstgelegene Trinkwasserschutzzone um das Wasserwerk Luckenwalde-Jänickendorfer Straße befindet sich in circa 900 m Entfernung in südöstlicher Richtung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Entwicklung von Allgemeinem Wohngebiet (§ 4 BauNVO) oder Reinem Wohngebiet (§ 3 BauNVO) aus der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan entspricht regelmäßig dem Entwicklungsgebot.

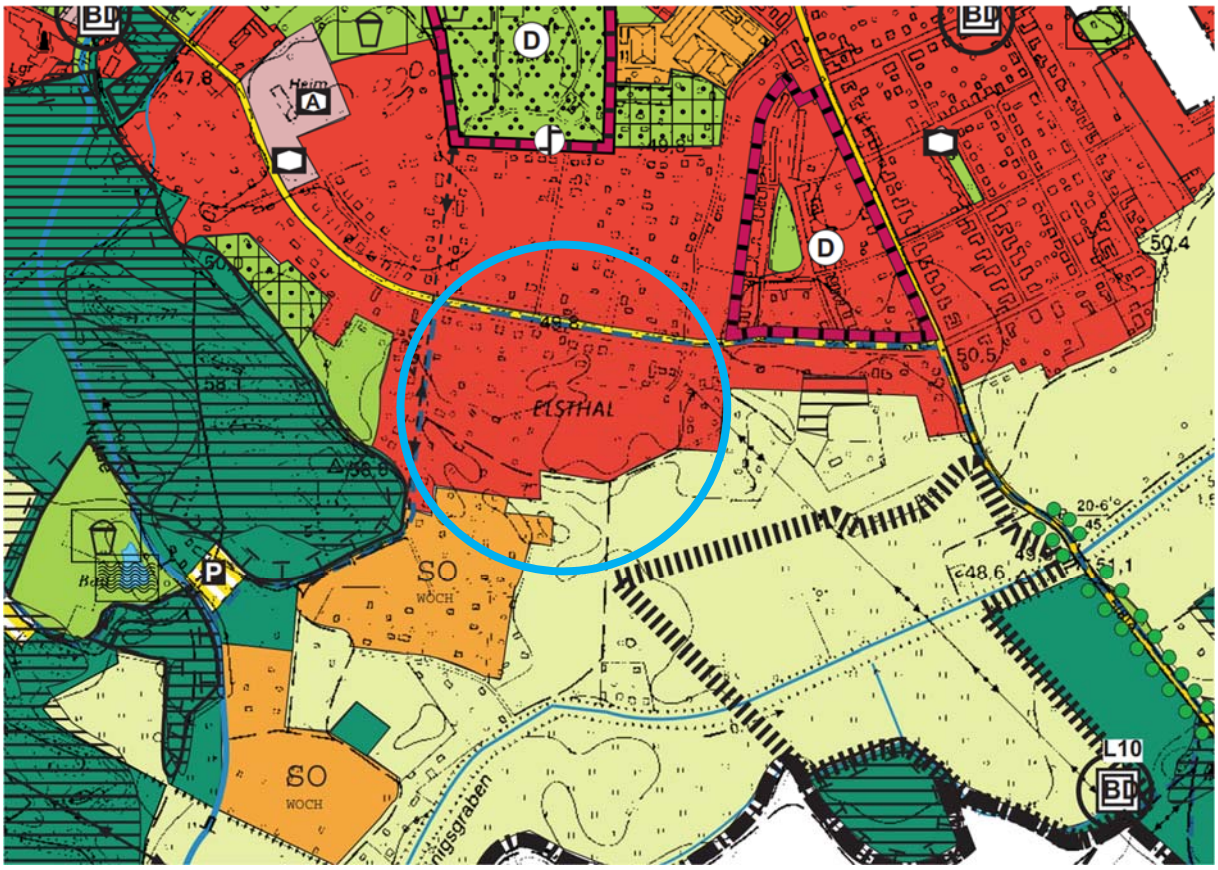


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan Luckenwalde Stand: 2001

Im Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde, Karte Klima / Luft ist das Plangebiet als Teil eines Gebietes mit dem „Klima der Feuchtbereiche“ kartiert. Diese werden charakterisiert durch hohe Kaltluftproduktionsraten, Kaltluftsammlung (Niederung), hohe Verdunstung, Nebelbildung, hohe Windgeschwindigkeiten und durchschnittliche Lufttemperaturverhältnisse.
In der Karte „Entwicklungsziele“ wird das Plangebiet als Teil eines Gebietes mit dem Ziel „Erhalt, Sicherung und ggf. Aufwertung hochwertiger Landschaftsräume und Biotope für Natur und Landschaft innerhalb eines abgestuften Schutzgebietskonzepts“ und gleichzeitig als Teil eines Gebietes mit dem Ziel „Erhalt und Sicherung stadtnaher Freiflächen mit Bedeutung für die Naherholung und die Frischluftversorgung des Stadtgebietes unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange“ dargestellt. Das Entwicklungskonzept sieht die Etablierung von strukturreichem Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung vor.
Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes sind im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander im beschlossenen Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Die abweichenden Ziele des Landschaftsplanes sind also bei der Entscheidung über die Inhalte des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Luckenwalde 2030

Das INSEK „Luckenwalde 2030“ dient als Leitfaden für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Es analysiert den aktuellen Stand, definiert strategische Leitlinien und Entwicklungsziele und legt zentrale Projekte der Stadtentwicklung fest. Zudem bildet es die Grundlage für eine ressortübergreifende Zusammenarbeit, um eine integrierte Stadtentwicklung zu fördern und gemeinsame Zielvorstellungen von Verwaltung, Öffentlichkeit und Politik zu entwickeln.

Dabei richtet sich das INSEK nicht nur an die Verwaltung, sondern auch an die Wirtschaft und die Stadtgesellschaft. Auf Basis der identifizierten Herausforderungen wurden fünf strategische Leitlinien formuliert:

- Luckenwalde als urbanen Lebensmittelpunkt stärken
- Stadtqualität bewahren, sichern und ausbauen
- Die Position als regionales Wirtschaftszentrum festigen
- Regionale Kooperationen vertiefen
- Eine stabile Entwicklungsgrundlage erhalten und stärken

Ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung ist die Sicherstellung einer stabilen Einwohnerentwicklung. In den kommenden Jahren liegt der Fokus darauf, bestehende Einwohnerinnen und Einwohner in Luckenwalde zu halten und neue Bewohnerinnen und Bewohner für die Stadt zu gewinnen. Eine zentrale Maßnahme in diesem Bereich ist der Ausbau und die Anpassung des Wohnungsmarktes, unter anderem durch das Projekt „Schaffung von Ergänzungsangeboten im Einfamilienhaussegment Am Färberweg“.

Die Attraktivität und Anziehungskraft der Stadt sollen weiter gesteigert werden, indem der Wohnungsmarkt an die zukünftigen Bedürfnisse angepasst wird. Besonders im Fokus stehen dabei die Wohnwünsche junger Menschen und Familien sowie die Schaffung zusätzlicher altersgerechter Wohnangebote, die den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft gerecht werden. Dies wird durch die gezielte Nutzung der freien Flächen entlang des Entwicklungsgebietes „Am Färberweg“ realisiert.

3.6 Klimaschutz- und Energiekonzept der Stadt Luckenwalde

Am 8. Mai 2024 wurde die Fortschreibung des Klimaschutz- und Energiekonzepts von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde beschlossen.

Für den Bebauungsplan relevante Maßnahmen sind dem Maßnahmenkatalog zu entnehmen:

Aus der Maßnahme E1 „Klimagerechte Gestaltung der Entwicklung der Stadt“ ergibt die Herstellung eines Bezugs zu den Themen des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung. Insbesondere ergibt sich für den Bebauungsplan die Durchführung (und Aufnahme in die Begründung bzw. in die Beschlussvorlagen) die laufende, verfahrensbegleitende Durchführung von Nachhaltigkeits-Checks. .

Ein Kapitel des Maßnahmenkatalogs behandelt die „Umsetzung einer klimagerechten Bauleitplanung“ (Maßnahme E2).
Zu dieser Maßnahme gehören:

- Die Umsetzung der im Leitbild zum Klimaschutz definierten Ziele zur Verbesserung des lokalen Klimaschutzes. Energie- und klimaschutzrelevante Anforderungen sind in die Bauleitplanung aufzunehmen bzw. als Fachplanung zu berücksichtigen
- Festsetzungen von Regelungen zur Nutzung von Photovoltaik, Solarthermie oder Fernwärme bei neu gebauten Gebäuden, auch von Energieplushäusern und Niedrigstenergiehäusern
- Festsetzungen zu Rigolen- und Regenwasserzisternen
- Konsequente Anwendung der Versickerungspflicht auf Grundstücken statt Anschluss von Neubauten an die Regenwasserkanalisation
- Begrünung und wildtiergerechte Gärten und Grünanlagen, u.a. mit Umzäunungen mit Igel- bzw. Kleintierpassagen
- Anwendung des Handlungsleitfadens über die Begrünung aus Maßnahme G7 „Begrünung der Liegenschaften“
- Anwendung eines Nachhaltigkeits-Checks, auch bereits in der Vorentwurfsphase.

Aus der Maßnahme E6 „Klimafolgenanpassungsstrategie: Untersuchung zur Auswirkung des Klimawandels“ ergibt sich die Reduzierung der Flächenversiegelung für Neu- und Umbauten auf maximal 60 % sowie die Reduzierung der Lichtemission aus unterschiedlichen Gründen (Energiesparen, Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes, Schutz der lokalen Fauna)..

Die Maßnahme G2 „Festlegung von Baustandards für Neubau und Sanierung“ bezieht sich vorrangig auf kommunale Liegenschaften, also Liegenschaften im Verantwortungsbereich der Stadtverwaltung. Soweit diese Baustandards nach in Bebauungsplänen festgesetzt werden können, ist aber auch eine Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung geboten.

Direkte Bedeutung für die Bauleitplanung haben auch die Maßnahmen K5 „Steigerung des Stadtgrüns (Stadtverwaltung) und K6 „Steigerung des Stadtgrüns (Öffentlichkeit).
Während die Maßnahme K5 die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums betrifft, bezieht sich die Maßnahme K6 auf die privaten Flächen. Die Maßnahme K5 verlangt die Begrünung der Straßen und die Vernetzung von Grün- und Wasserflächen. Die Maßnahme K6 zielt u.a. auf die Entwicklung von naturnahen Gärten sowie die Fassaden- und Dachbegrünung. Als wesentliche Ziele der Begrünung werden Verbesserung des Stadtbildes, des Kleinklimas und der Aufenthaltsqualität genannt, Unterstützung des Regenwassermanagements sowie die Förderung der Artenvielfalt genannt.

Die Maßnahme M3 „Vervollständigung und Optimierung der Radverkehrsinfrastruktur“ zielt auf die Stärkung des Umweltverbundes. Die Maßnahme zielt auf die Erhöhung des Anteils des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen und enthält die Anlage von guten und sicheren Radwegeverbindungen, qualitativ hochwertigen Radwegen, Fahrradstraßen und sicheren Abstellanlagen. Das Radwegenetz ist auszubauen, Lücken im Netz sind zu schließen.

3.7 Verkehrsentwicklungsplan und Lärmaktionsplan 2024

Ebenfalls in der ersten Jahreshälfte 2024 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (5. März 2024) und den Lärmaktionsplan 2024 (25. April 2024). Beide Planwerke korrespondieren mit dem Klimaschutz- und Energiekonzept und konkretisieren einzelne Maßnahmen und Ideen aus diesem. So setzt die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans das Ziel den Anteil der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV) an der Anzahl der Wege von 61 % auf 66 % zu erhöhen und bereitet hierfür einen breiten Fächern an Maßnahmen, insbesondere den Ausbau der Rad- und Fußwege, vor.
Die Straße „Zum Freibad“ wird als Hauptverkehrsstraße eingestuft, das nördlich angrenzende Wohngebiet soll perspektivisch zum verkehrsberuhigten Bereich entwickelt werden.

Die Verpflichtung zur Aufstellung und Fortschreibung des Lärmaktionsplans ergibt sich aus dem § 47d Abs. 1 Satz 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Der Lärmaktionsplan 2024 ist eine grundlegende Neuaufstellung auf der Basis des ersten Lärmaktionsplans aus dem Jahr 2013.
Bereits 2013 setzte die Stadt Luckenwalde mit ihrem Lärmaktionsplan den Fokus darauf, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und stattdessen den Radverkehr, Fußverkehr und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu stärken. Ziel war es, Anreize für die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu schaffen und so langfristig die Lärmbelastung zu senken. Die konkreten Maßnahmen an den stark belasteten Hauptverkehrsstraßen sowie die damit verbundenen Maßnahmen an den potenziellen Abkürzungen / Schleichwegen betreffen das Plangebiet und dessen Umgebung nicht.
Die Stadt Luckenwalde hat sich dabei bewusst entschlossen, restriktive Maßnahmen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr zu unterlassen. Vielmehr setzt der Lärmaktionsplan auf positive Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Verkehrsmittel des Umweltverbun-

des. Wie der Verkehrsentwicklungsplan zielt der Lärmaktionsplan auch auf die sichere Gestaltung von Schulwegen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere unter dem Aspekt der Aufenthaltsqualität für Radfahrer und Fußgänger sowie für die Erreichbarkeit von ÖPNV und SPNV.

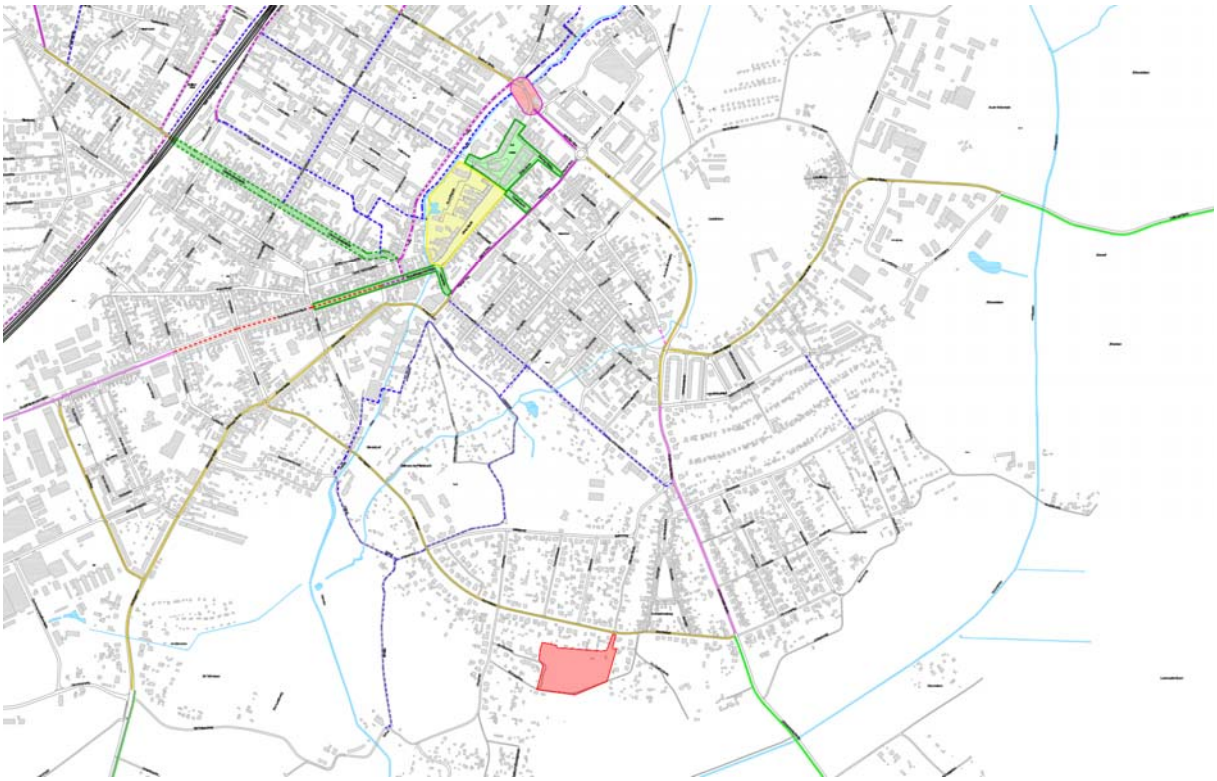


Abbildung 7: Auszug aus dem Radwegeplan aus der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans,

(Plangebiet: rot)

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptverkehrsstraße „Zum Freibad“, die mit einem Radweg beziehungsweise mit einem gemeinsamen Rad- und Gehweg ausgestattet ist. Von hier aus ist das autofreie Wegenetz im Westen zu erreichen, mit direkter Anbindung an ins Zentrum der Stadt Luckenwalde.

3.8 Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde

Die Zahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder im Sinne des § 49 Abs. 1 BbgBO werden in der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde bzw. in der Anlage 1 zu dieser Satzung festgelegt. § 1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung enthält eine Sonderregelung für Bebauungspläne oder vorhabenbezogene Bebauungspläne, die örtliche Bauvorschriften über die Herstellung notwendiger Stellplätze enthalten. Diese gelten allein oder in Verbindung mit den Festlegungen der Stellplatzsatzung. Es ist also im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob Gründe vorliegen, von der Stellplatzsatzung abweichende Zahlen für die notwendigen Stellplätze oder die notwendigen Abstellplätze für Fahrräder festzulegen. Für Einfamilienhäuser sieht die Anlage 1 der Satzung ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge sowie zwei Fahrradabstellplätze je Wohnung vor.

3.9 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Unmittelbar an die südliche Geltungsbereichsgrenze grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal

und Luckenwalder Heide“. Circa 170 m westlich und 300 m südlich des Plangebietes befinden sich Bereiche des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes „Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach“. Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile sind in der Kartenanwendung Naturschutz des Landesamtes für Umwelt im Plangebiet oder in dessen direkter Umgebung nicht erfasst. In dem Kartendienst ist der westliche Teil des Plangebietes, die landwirtschaftlich genutzte Fläche, als Frischwiese mit artenreicher Ausprägung (Biotoptyp 051121, kein geschütztes Biotop) eingetragen. Die Aufnahme des Biotops erfolgte im August 2016.

4 Fachgutachten und Umweltbericht

4.1 Fachgutachten und Umweltbelange

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Umweltbericht einschließlich Biotop- und Baumkartierung liegen bislang nur in noch nicht vollständigen Versionen vor, die noch zu ergänzen sind. Insbesondere ist die Zahl der durchgeführten Begehungen nicht ausreichend, die Begehungen erfassten nur Teile des Plangebiets, möglicherweise wurden nicht alle relevanten Artengruppen untersucht. und der Untersuchungsumfang wurde noch nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch die Gemeinde festgelegt. Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs sind auch die Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der anstehenden Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gegebenenfalls auch Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen. Diese Mängel sind in der kommenden Vegetationsperiode durch zusätzliche Begehungen, eventuell auch durch die Untersuchung weiterer Artengruppen zu ergänzen.
Wesentliche Grundlagen des Umweltberichts ist die Erfassung des Bestandes an Flora und Fauna. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten und potenzielle Verstöße gegen das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG ermitteln. Im Vorentwurf des Artenschutzberichts heißt es, dass die „lediglich“ national besonders geschützten Arten in der Regel im landschaftspflegerischen Begleitplan oder Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigt werden, mithin nicht Bestandteil des Artenschutzberichts wären. Die faunistische Untersuchung und die Untersuchung nach weiteren Tierarten, die nicht europarechtlich geschützt sind, sollten also im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts. Näheres ist in Auswertung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu regeln.Der Text des Artenschutzbeitrags ist bezüglich der Bezugnahme des § 15 BNatSchG zu überarbeiten, weil gemäß § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Regeln des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist.

<u>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</u>

Es liegt ein Vorentwurf eines Artenschutzbeitrags des Dipl. Ing. (FH) Heiko Menz, Ingenieurbüro für faunistische Gutachten, mit dem Bearbeitungsstand 28.11.2024 vor.

Im Zuge des Artenschutzbeitrages ist die Zulässigkeit der baulichen Maßnahmen zu überprüfen. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften ist in diesem Kontext festzustellen, ob Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) von den Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein könnten. Um ein potenzielles Vorkommen von Zauneidechsen und weiterer Anhang IV Arten sowie von Brutvögeln zu verifizieren, erfolgten jeweils eine Begehung des Geländes im 2023 und 2024. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die weitere Umgebung (Untersuchungsraum) wird berücksichtigt, sofern hier artenschutzrechtlich relevante Arten zu erwarten sind.

<u>Umweltbericht einschließlich Biotopkartierung</u>

Es liegt ein „Vorentwurf zur Abstimmung“ des Landschaftsarchitekturbüros Dipl.-Ing. Silvia Wendholt mit Bearbeitungsstand vom März 2025 vor.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes. Für den Umweltbericht legt die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanes fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung durchzuführen ist. Diese Festlegung erfolgt erst nach den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im vorliegenden Verfahren ist vorgesehen, die über Erfassung der Biotope, der Bäume und der nicht im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfassten Tierarten im Rahmen des Umweltberichtes zu erstellen.

4.2 Artenschutzbeitrag und Umweltprüfung - Erste Ergebnisse

Im Rahmen der ersten Arbeiten am Artenschutzbericht und am Umweltbericht sind erste Kartierungen und Einschätzungen vorgenommen, die jedoch nicht die gesamte Fläche und möglicherweise auch nicht alle relevanten Artengruppen umfassen. Darüber hinaus wurde auch nicht die Anzahl der üblicherweise erforderlichen Begehungen durchgeführt.

Um im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen dennoch einen ersten Eindruck von den bisherigen Ergebnissen zu ermitteln, und um möglicherweise Hinweise zu bislang nicht ermittelten Artenvorkommen im Rahmen der Beteiligungen zu erlangen, werden hier die ersten vorläufigen Kartierungen dargestellt. Dies erfolgt auch im Sinne eines transparenten Verfahrens. Der Stadt Luckenwalde erscheint es erforderlich, die vorliegenden Informationen zu veröffentlichen.

<u>Artenschutzbeitrag – erste Ergebnisse:</u>

Der Vorentwurf enthält folgende Einschätzung:
Im Hinblick auf die Artengruppe der Brutvögel und Fledermäuse ergeben sich durch die Baumaßnahmen Eingriffe i. S. des § 44 (1) Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden die baulichen Beeinträchtigungen weitestgehend minimiert.
Es ist von einem Verlust der Bruthabitate und somit der Fortpflanzungsstätten von europäischen Brutvogelarten auszugehen. Unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitatansprüche und des artspezifischen Jahreszyklus der Brutvogelarten wurden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, um populationswirksame negative Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bei Umsetzung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ist derzeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population dieser Arten auszugehen.
Im Untersuchungsgebiet wurden mehrere Habitatbäume kartiert. Diese könnten neben den o.g. Brutvögeln auch Quartiere für Fledermäuse beherbergen. Diese potenziellen Sommer- oder Winterquartiere müssen voraussichtlich den Bauvorhaben des Bebauungsplanes weichen. Die im Zuge der Baufeldfreimachung verlorengehenden potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden durch geeignete Fledermausersatzquartiere ersetzt.
Im Plangebiet sind Zauneidechsenhabitate vorhanden. Eine Suche nach Zauneidechsen erbrachte bisher keine Nachweise. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist unter Voraussetzung des zu erbringenden Negativnachweises für die Zauneidechse nach den bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Sollten Zauneidechsen oder sonstige europarechtlich geschützten Arten nachgewiesen werden ist der Sachverhalt neu zu bewerten.
Diese Einschätzung ist vorläufig und wird nach den weiteren Untersuchungen überarbeitet werden.

Die Begehungen erfolgten am 08.06.2023 ab Sonnenaufgang bis Vormittag bei 25 – 27°C (Bewölkung 2/8, Wind 2 bft, Niederschlag: 0) sowie am 29.05.2024 Vormittag / Mittag bei 23 °C (Bewölkung 2/8, Wind: 3 bft, Niederschlag: 0)

Im Kapitel 4 „Ergebnisse der Ortsbegehungen“ sind die bisherigen Untersuchungsergebnisse dargestellt (Originaltext einschließlich der Originalabbildungsnummerierung aus dem Vorentwurf des Artenschutzbeitrags kursiv):

4 Ergebnisse der Ortsbegehungen

4.1 Brutvögel

In Tabelle 2 werden die im Untersuchungsraum des ASB nachgewiesenen europäischen Vogelarten aufgelistet und in Abbildung 2 sind die Reviermittelpunkte graphisch dargestellt. Die beobachteten Brutvogelarten sind sicher jeweils Teil einer größeren lokalen Population des weitläufigen Umfeldes des Plangebietes. Auch das BP der Dohle gehört sicher zur Dohlenpopulation des Stadtgebietes von Luckenwalde

Abbildung 2 Brutvögel im Untersuchungsgebiet *(Quelle Geodaten: DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0; ALKIS: © DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0 (kein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster))*

Tabelle 2 im UG festgestellte Brutvogelarten

Nr.	Artkürzel	Art	BN	BV	NG	DZ	BP/Rev. gesamt	davon innerhalb B-Plan	RL D	RL BB	BNG	VS RL	RB BB	Bestand BB	Nest-standort
1	A	Amsel	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	F
2	Bm	Blaumeise	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	H
3	B	Buchfink	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	F
4	Bs	Buntspecht	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	H
5	**Do**	**Dohle**	**1**	-	-	-	**1**	**1**	-	**2**	**§**	-	-	**mh**	**H**
6	El	Elster	-	1	-	-	1	-	-	-	§	-	-	h	F
7	Fe	Feldsperling	-	1	-	-	1	-	V	V	§	-	-	h	H
8	**Gp**	**Gelbspötter**	**-**	**1**	**-**	**-**	**1**	**1**	**-**	**3**	**§**	**-**	**-**	**h**	**F**
9	Gi	Gimpel	-	1	-	-	1	1	-	V	§	-	-	mh	F
10	Gir	Girlitz	-	1	-	-	1	1	-	V	§	-	-	mh	F
11	G	Goldammer	-	1	-	-	1	-	-	-	§	-	-	h	B
12	Gf	Grünfink	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	F
13	Hr	Hausrotschwanz	-	2	-	-	2	-	-	-	§	-	-	h	N
14	H	Haussperling	-	6	-	-	6	-	-	-	§	-	-	h	H, F
15	Kg	Klappergrasmücke	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	I	h	F
16	K	Kohlmeise	-	2	-	-	2	2	-	-	§	-	-	h	H
17	Mg	Mönchsgrasmücke	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	F
18	N	Nachtigall	-	2	-	-	2	2	-	-	§	-	I	h	B, F
19	Rt	Ringeltaube	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	F
20	R	Rotkehlchen	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	B, N
21	Swk	Schwarzkehlchen	-	1	-	-	1	-	-	-	§	-	-	mh	B
22	Sg	Sommergoldhähnchen	-	2	-	-	2	2	-	-	§	-	-	h	F
23	**S**	**Star**	**-**	**1**	**-**	**-**	**1**	**1**	**3**	**-**	**§**	**-**	**-**	**h**	**H**
24	Z	Zaunkönig	-	1	-	-	1	1	-	-	§	-	-	h	F, N

Brutstatus (potenziell): *BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler*
RL-D: *Rote Liste von Deutschland (RYSLAVY et al. 2020)*
RL-BB: *Rote Liste von Brandenburg (RYSLAVY et al. 2019)*
Kategorien Rote Liste: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste
BNG: *Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind alle Vogelarten besonders geschützt. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind Vogelarten zusätzlich streng geschützt (§), die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.*
VS-RL: *Im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten enthalten (I)*
RB BB: *Raumbedeutsamkeit, Brutbestand in BB beträgt 17 - 30 % (!), 31 - 50 % (!!) bzw. >50% des deutschen Gesamtbestandes nach RYSLAVY et al. (2019)*
Bestand BB: *Bestandsgröße in BB nach RYSLAVY et al. (2019): ex: ausgestorben, es: extrem selten: 1-10 BP, ss: sehr selten: 10-80 BP, s: selten: 80-800 BP, mh: mittelhäufig: 800-8.000 BP, h: häufig: >8.000 BP*
Neststandort: *F Freibrüter, N Nischenbrüter, H Höhlenbrüter, B Bodenbrüter*

Im Untersuchungsraum wurden 24 Vogelarten registriert. Hiervon werden 19 als potenzielle Brutvögel innerhalb des B-Plan gewertet. Im Wesentlichen sind im Plangebiet ubiquitäre Arten der Gehölze und älterer Baumbestände sowie des Offenlandes vertreten. In Tabelle 2 sind die wertgebenden Arten markiert (Fettgedruckt). Eine Art wird als wertgebend eingestuft, wenn mindestens eins der nachfolgenden Kriterien zutrifft:

- *Gefährdungsstatus 0, 1, 2, 3 oder R (extrem selten) der aktuellen Roten Liste Deutschland bzw. BB*

- *Streng geschützte Art nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG)*
- *Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie*
- *Brutbestand der Art in BB < 800 Brutpaare (Kategorien s, ss, es und ex der aktuellen Roten Liste BB)*
- *Art mit einem hohen Anteil am Gesamtbestand in Deutschland (in der aktuellen Roten Liste BB mit “!!“ bzw. “!!!“ gekennzeichnete Art (! 31 - 50%; !! > 50% des deutschen Gesamtbestandes)*
- *Koloniebrüter im UG*

Wertgebende Arten im Untersuchungsraum sind der Star, die Dohle und der Gelbspötter. Die Dohle wurde an einem größeren Höhleneingang an einer Pappel beobachtet, so dass von einer Brut ausgegangen wird. Angrenzend zum B-Plan wurden die Offenlandarten Goldammer und Schwarzkehlchen auf den benachbarten Weideflächen kartiert. Des Weiteren kamen der Haussperling, der Feldsperling und der Hausrotschwanz in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen vor. Für die Arten außerhalb des Geltungsbereichs sind keine verbotstatbeständlichen Beeinträchtigungen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten. Auch Störungen im Sinne von § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) können für diese Arten ausgeschlossen werden.
Für die in den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan brütenden Vögel sowie für die bodenbrütenden Offenlandarten sind artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen zu erwarten. Voraussichtlich sind die verbotstatbeständlichen Beeinträchtigungen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG einschlägig. Es wird daher von der Gefahr des Verletzens oder Tötens von Individuen, von Störungen und ggf. von einem Verlust potenzieller Niststätten von europäischen Brutvögel (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG) ausgegangen.

4.2 Reptilien

Das Gelände des Plangebietes wurde intensiv nach Reptilien speziell der Zauneidechse abgesucht. Nachweise der Zauneidechse konnten nicht erbracht werden. Geeignete Habitate für die Art sind im Plangebiet im Bereich auf den Freiflächen durchaus vorhanden. Ein potenzielles Vorkommen der Art im Plangebiet kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Somit kann das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG bei Realisierung der vorgesehenen Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

4.3 Habitatbäume

Im Untersuchungsgebiet wurden die älteren Gehölze auf Höhlungen, Spalten u.ä. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln und Fledermäusen begutachtet. Im Plangebiet sind mehrere Bäume mit Höhlungen vorhanden. Eine Übersicht der Habitatbäume gibt Abbildung 3 und Tabelle 3. Die beschriebenen Habitatbäume sind potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen. Ferner könnten sie Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten xylobionten Käferarten sein. Schlupflöcher des Heldbock oder Hinweise einer Besiedlung durch Hirschkäfer wurden nicht gefunden. Der Eremit oder weitere Rosenkäferarten könnten jedoch in von außen nicht sichtbaren Mulmkörpern vorhanden sein.

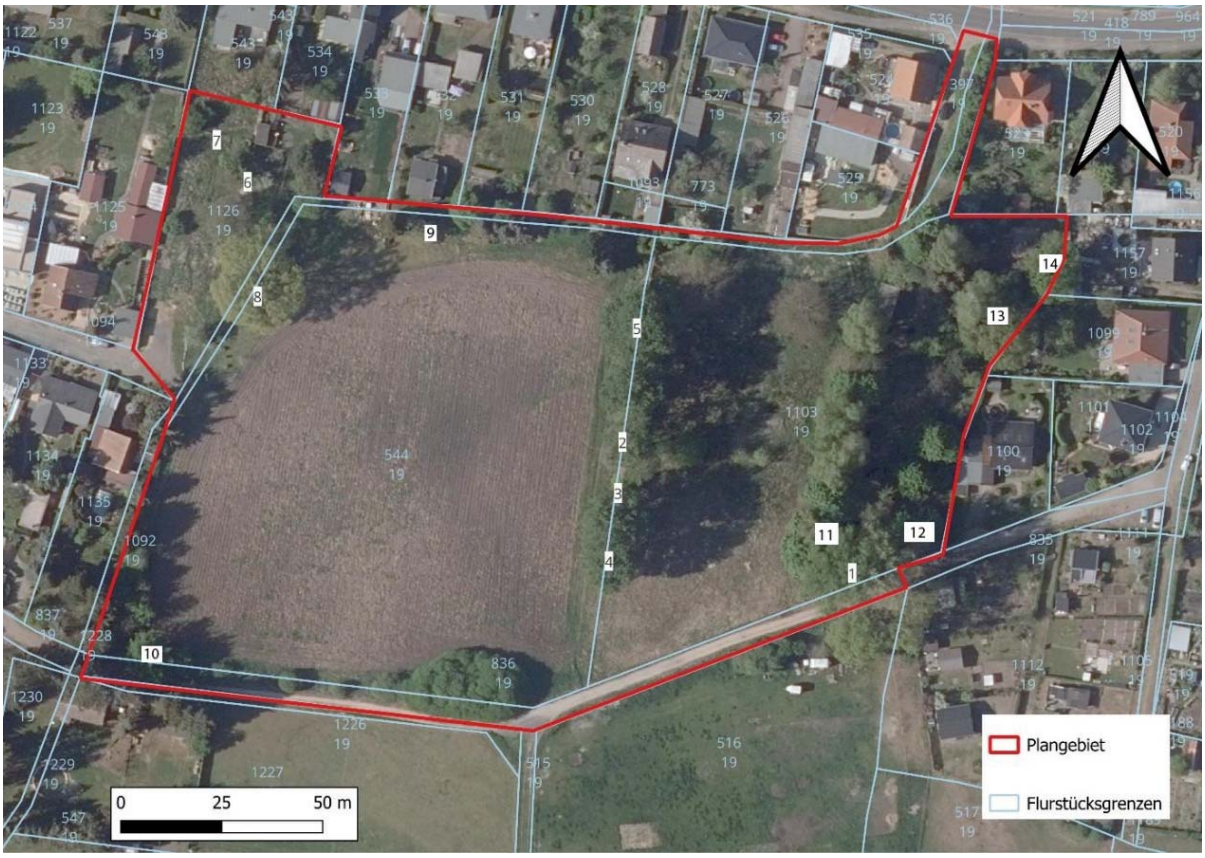


Abbildung 3 Habitatbäume im UG *(Quelle Geodaten: DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0; ALKIS: © DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0 (kein amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster))*

Tabelle 3 Habitatbäume im UG

Nummer	***Baumart***	***Beschreibung***
1	*Pappel*	*große Höhle in 3 m Höhe, Stammdurchmesser 120 cm Durchmesser*
2	*Pappel*	*mehrere kleine Höhlen in Stamm, 90 cm Stammdurchmesser*
3	*Pappel*	*mehrere große Astausfaulungen, durchmesser80 cm*
4	*Pappel*	*unten Rindenabschpaltung mit Spalten, Stammdurchmesser 80 cm*
5	*Pappel*	*Höhlen im Kronenbereich möglich, 1,10 cm Durchmesser*
6	*Verschiedene Obstbäume*	*Obstbäume mit Höhlungen*
7	*Kirsche*	*2 Kirschbäume mit Höhlungen*
8	*Eiche*	*Mehrstämmige Solitäreiche*
9	*Weide*	*1,20 m Stammumfang*
10	*Ahorn*	*Mehrstämmig, StU: bis 1,20 m*
11	*Ahorn*	*Mehrstämmig, StU: bis 1,70 m*
12	*Pappel*	*2,60 m Stammumfang*
13	*Eiche*	*2,40 m Stammumfang*
14	*Eiche*	*2,70 m Stammumfang*

4.4 Fledermäuse

Fledermausvorkommen wurden im UG nicht explizit untersucht. Fledermausquartiere sind in den umliegenden Siedlungsgebieten zu erwarten. Im Plangebiet stehen einige Bäume mit

diversen Höhlungen, die potenziell für Fledermäuse als Sommerquartier geeignet erscheinen. Die Höhlung in Baum Nr.1 eignet sich von ihrer Struktur her auch als Winterquartier. Potentielle Fledermausvorkommen im Plangebiet werden als Teil einer größeren Population der Gehölze und Siedlungsflächen im lokalen Umfeld betrachtet.

4.5 sonstige Arten des Anhang IV der FFH-RL

Weitere Arten des Anhang IV der FFH-RL wurden im UG nicht festgestellt. Auch potenzielle Habitate für die betreffenden Arten fehlen weitgehend (vgl. Kap.3). Die dickstämmigen Pappeln und die solitäre Eiche (im Nordwesten des Plangebietes) könnten Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter xylobionter Käferarten sein.

4.6 weitere national geschützte Arten

Im UG wurden weitere artenschutzrechtlich relevante national geschützte Arten erfasst. Hierzu zählen z.B. die hügelbauenden Waldameisen und Weinbergschnecken. Im UG wurden keine Nester der Roten Waldameise gefunden. Weinbergschnecken wurden nicht gesichtet, sind jedoch im Plangebiet nicht auszuschließen.

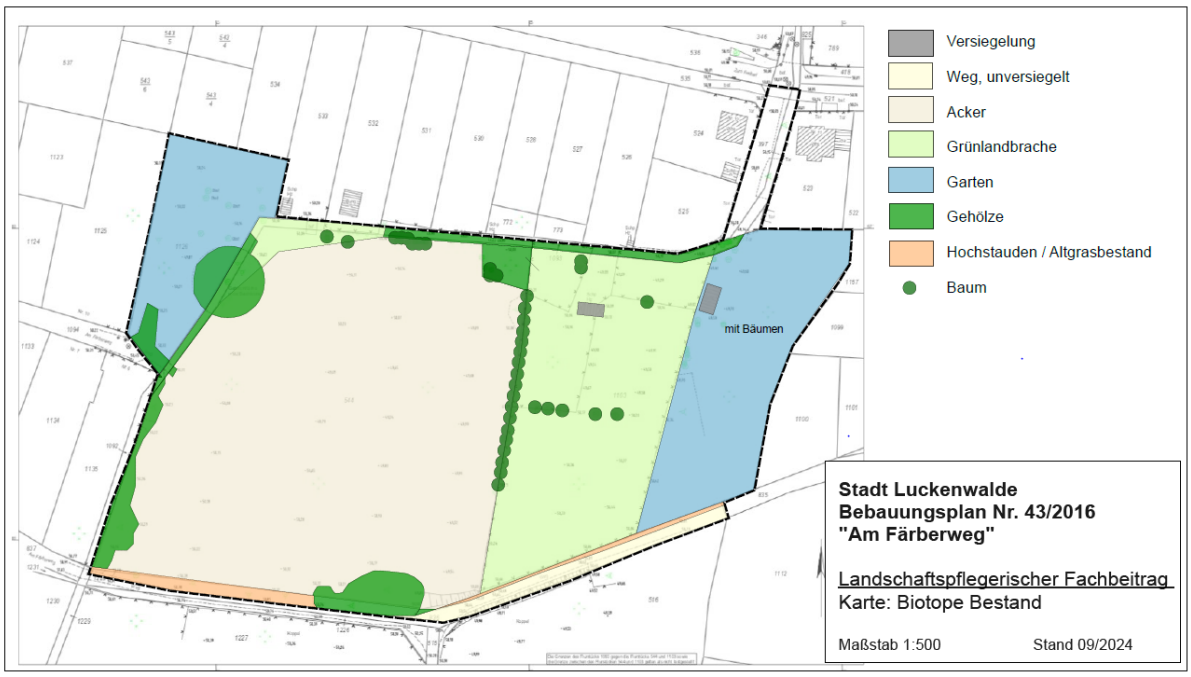
(Ende des Auszugs aus dem Vorentwurf des Artenschutzbeitrags)

Im Textauszug aus dem Artenschutzbeitrag verwendete Abkürzungen, soweit nicht im Anhang zu Tabelle 2 erklärt:

ASB	Artenschutzbericht
B-Plan	Bebauungsplan
EU	Europäische Union
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
BP	Brutpaar(e)
BB	Brandenburg
UG	Untersuchungsgebiet
u.ä.	und ähnliches
Kap.	Kapitel
Nr.	Nummer
z.B.	Zum Beispiel

Umweltbericht erste Ergebnisse:

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 9. August 2024 eine Begehung durchgeführt. Der Vorentwurf zur Abstimmung enthält die folgende Biotopkartierung:



Dazu enthält der Vorentwurf zur Abstimmung die folgende Erläuterung (Originaltext kursiv):

Biotoptypen
Das Plangebiet sind im Wesentlichen die Biotoptypen
12651 unbefestigter Weg
091254 extensiv genutzte Sandacker
03413 Gras- und Staudenflure auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung, etwa gleiche Anteile von Gräsern und Stauden
12261 Ziergärten / 2263 mit Waldbestand (Waldsiedlungen)
071021 Baumreihen überwiegend heimische Arten
0714xx2 Einzelbäume heimische Baumarten, überw. mittleres Alter (>10 Jahre)
zu finden.
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Bei den Baumreihen und Einzelbäumen handelt es sich vorwiegend um Laubgehölze wie

- *Pappeln*
- *Eschenahorn*
- *Eberesche*
- *Hasel*
- *Roter Hartriegel*
- *Holunder*
- *Pfaffenhütchen*
- *Ziersträucher (Spirea etc.)*
- *Walnuss*

mit abnehmender Präsenz.
Das östliche Flurstück war leider nicht zu begehen, daher erfolgte nur eine visuelle Einschätzung von außen.

(Ende des Auszugs aus dem Vorentwurf des Umweltberichts)

Im Vorentwurf des Umweltberichts werden bereits jetzt diverse Maßnahmen zur Vermeidung-, Minimierung und Kompensation der Eingriffe vorgeschlagen. Die Maßnahmen sind

weiteren Verfahren zu konkretisieren und zu ergänzen sowie durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Regelungen zu sichern. Folgende Maßnahmen sind nach dem Stand des Vorentwurfs vorgesehen:

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	Arten-gruppe
Maßnahmen zur Vermeidung		
V CEF 1	Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. - 28.02. erfolgen.	Brutvögel
V CEF 2	Außerhalb des Plangebietes dürfen keine Materialablagerungen und Baustelleneinrichtungen errichtet werden. Ziel dieser Maßnahme ist, die Verletzung oder das Töten von europarechtlich geschützten und anderen Tieren zu vermeiden. Gleichzeitig werden deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung des Plangebiets vor einer Beeinträchtigung geschützt.	allgemein
V CEF 3	Rodungsarbeiten sind zwischen 01.10. und 28.02. auszuführen. Dies verhindert, dass besetzte Sommerquartiere zerstört werden und Fledermäuse zu Schaden kommen.	Fledermäuse
V CEF 4	Vor den Rodungsarbeiten zwischen dem 01.10. und 28.02. sind die potenziellen Fledermaus-Winterquartiere in den Habitatbäumen unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten durch einen Fledermausexperten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Auch sind bisher noch nicht entdeckte Strukturen in den restlichen Bäumen zu überprüfen. Die Rodungsarbeiten sind dann an das Ergebnis der Untersuchung anzupassen. Erfolgt die Fällung von Bäumen nicht unmittelbar nach der Kontrolle, sollten vorhandene Höhlungen mittels Gaze verschlossen werden, so dass eventuell vorhandene Fledermäuse das Quartier verlassen können aber nicht mehr hineingelangen.	Fledermäuse
V CEF 5	Sollten die Rodungsarbeiten nicht zwischen dem 01.10. und 28.02. durchgeführt werden können, sind die potenziellen Fledermaus-	Fledermäuse

	Sommerquartiere in den Habitatbäumen unmittelbar vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten durch einen Fledermausexperten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Die weitere Baufeldfreimachung ist dann an das Ergebnis der Untersuchung anzupassen. Erfolgt die Fällung von Bäumen nicht unmittelbar nach der Kontrolle sollten vorhandene Höhlungen mittels Gaze verschlossen werden, so dass eventuell vorhandene Fledermäuse das Quartier verlassen können aber nicht mehr hineingelangen.	
V CEF 6	Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen. Hierdurch werden Störungen der potenziell ausfliegenden Fledermäuse vermieden.	Fledermäuse
V CEF 7	Sämtliche erhalten bleibende Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 50 cm sind vor baubedingten Schädigungen (z.B. durch Baufahrzeuge) zu schützen. Dies betrifft auch Bäume außerhalb des Geltungsbereichs, die im Gefahren- bzw. Einzugsbereich der Baustelle stehen. Hierzu sind die fachlich allgemein anerkannten Schutzmaßnahmen umzusetzen.	Brutvögel/ Fledermäuse,Bäume
V CEF 8	Empfohlen werden Durchgrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich mit einheimischen Gehölzen als Basis für ein reiches Insektenleben zur Sicherung der Nahrungsquelle von Fledermausarten.	Fledermäuse
V CEF 9	Die Fällung der Habitatbäume sollte stückweise von oben herab erfolgen. Wird dabei ein Mulmkörper mit entsprechenden Artnachweisen vorgefunden, sollten die Stammabschnitte an eine geeignete Stelle (z.B. Waldrand) im Umfeld verbracht und stehend gelagert werden. Wurde die Mulmhöhle bei der Fällung geöffnet, so ist diese zu verschließen.	Xylobionte Käferarten
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A CEF-Maßnahmen)		

A CEF 1	Die verloren gehenden potenziellen Höhlenbrutplätze im Geltungsbereich sind vor der Rodung von Gehölzen (ohne „Time-Lag-Effekt“) durch artspezifische Vogelnistkästen für Höhlenbrüter und Nischenbrüter im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung zu ersetzen.	Brutvögel
A CEF 2	Es sind umfangreiche Heckenpflanzungen aus heimischen Arten insbesondere an der südlichen B-Plangrenze vorzunehmen. Hierdurch sollen zusätzliche Habitate für den Gelbspötter entstehen.	Brutvögel
A CEF 3	Um die Quartiersdichte für die potenziell vorkommenden Fledermausarten zu erhalten, müssen vor dem Verlust der Quartiere (ohne „Time-Lag-Effekt“), d.h. vor den Rodungsarbeiten und vor Beginn der Baumaßnahmen Fledermauskästen fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle angebracht und dauerhaft unterhalten werden.	Fledermäuse
Maßnahmen für national geschützte Arten		
V E/A 1	Die potenziell in den Baufeldern befindlichen Weinbergschnecken sind abzusammeln und in benachbarte geeignete Habitate umzusetzen.	Weinbergschnecke

4.3 Weitere Fachgutachten

Es ist zu erwarten, dass im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen weitere Fachgutachten erforderlich werden, und dass die Aufgabenstellung für den Artenschutzbericht und die Umweltprüfung erweitert werden.
Erforderlich dürfte ein Baugrundgutachten werden, um die Annahme zu überprüfen, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. auf den Baugrundstücken versickert werden kann.
Im Rahmen der Umweltprüfung könnten beispielsweise weitere zu untersuchende Artengruppen benannt werden. Darüber hinaus ist zu überprüfen, welche Konsequenzen sich für das Klima in der Stadt Luckenwalde ergeben, wenn die im Landschaftsplan der Stadft Luckenwalde als Kaltluftentstehungsgebiet eingestufte Fläche bebaut wird. In diesem Zusammenhang ist auch die Darstellung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming, Karte 14 „Klima, Luft“ zu berücksichtigen. Aufgrund der maßstabsbedingten Ungenauigkeit ist das Plangebiet darin den bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen zugeordnet. Das

Plangebiet liegt aber genau am Eintrittspunkt einer für den Luftaustausch „bedeutenden Kalt- und Frischluftzufuhr für belastete Siedlungsräume in den Siedlungsbereich Luckenwaldes.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

5.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Die Stadt Luckenwalde hatte seit der deutschen Wiedervereinigung deutlich rückgängige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Spätestens im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends wurde dies deutlich; die Entwicklungseuphorie der 1990er Jahre, in denen der Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, war schnell vergessen. Die Stadt Luckenwalde reagierte darauf mit der Entlastung des Wohnungsmarktes durch konsequente Angebotsreduzierung mittels Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprogrammes. Die Entwicklung von neuen Wohnflächen wurde konsequent in den innerstädtischen Siedlungsbereich gelenkt und zwar sowohl durch die Bebauung von Baulücken und Brachflächen, als auch durch den Umbau alter, leerstehender Gewerbeimmobilien zu Wohngebäuden. Die konzeptionellen Grundlagen hierfür bilden das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2020 aus dem Jahr 2008 sowie die Fortschreibung INSEK 2030 (aus dem Jahr 2016).
Die wenigen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Außenbereich, für deren Entwicklung die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich wäre, blieben zunächst unangetastet. Nicht zuletzt aufgrund der deutlichen Verbesserung der Verkehrsanbindung an die Metropole Berlin (Ausbau der Anhalter Bahn mit direkter Anbindung an Berlin Hauptbahnhof und der autobahnmäßige Ausbau der Bundesstraße 101) kam es bei der Bevölkerungsentwicklung Mitte der 2010er Jahre zur Trendwende. Der Bevölkerungsrückgang wurde gestoppt, die Bevölkerungszahlen steigen langsam aber konstant. Luckenwalde ist auch für Wohnungssuchende aus dem Berliner Raum von besonderem Interesse und auch der Wirtschaftsstandort Luckenwalde wird für Arbeitnehmer aus der Metropole immer wichtiger. Steigende Ein- und Auspendlerzahlen beweisen dies. Gerade die Einpendler sind aber auch an einer Verlagerung ihres Lebensmittelpunktes an den Arbeitsort interessiert.
Dies führt dazu, dass die genannten Potenziale der Innenentwicklung (Baulücken, Brachflächen, Leerstand) nahezu erschöpft sind und zur weiteren Baulandentwicklung erstmals wieder Planungsrecht für Wohnbauflächen im Außenbereich geschaffen werden muss.
Prädestiniert hierfür sind die Flächen, für die der wirksame Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche darstellt. Zu diesen Flächen gehört das Plangebiet. Unter den wenigen noch unbebauten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan hat es die günstigsten Voraussetzungen.
Die Entwicklung als Wohngebiet bzw. die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Insofern sind die Maßgaben des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt; der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet eignet sich durch seine Lage besonders für die Entwicklung als Wohngebiet. Es grenzt an drei von vier Seiten an den Siedlungsbereich. In den angrenzenden Straßen sind nahezu alle Medien – abgesehen von Fernwärme – vorhanden. Die Entfernungen zu den zentralen Bereichen der Stadt, zum Bahnhof, zu den Schulen und den Arbeitsstätten sind so kurz und die Wege topographisch günstig, dass diese Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können.
Innerhalb des Plangebiets soll eine Einfamilienhaussiedlung entstehen. Dies bietet sich an, weil das Plangebiet an drei von vier Seiten an solche Gebiete angrenzt und weil gerade für diese Wohnform ansonsten in Luckenwalde wenig geeignete Flächen vorhanden sind, und die knapper werdenden freien Flächen im direkten Umkreis des Stadtzentrums eher durch

Mehrfamilienhäuser genutzt werden sollen. Damit wird ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnformen in Luckenwalde gewährleistet.

Besonders relevant für die Gestaltung des Wohngebietes sind die Maßnahmen des Klimaschutz- und Energiekonzeptes der Stadt Luckenwalde sowie des Verkehrsentwicklungsplanes.

Die Fläche liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine geschützten Biotope bekannt, sowie außerhalb von potenziellen Überflutungsflächen entlang des Königsgrabens. Die zu berücksichtigenden Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind jedoch in der Vorentwurfsphase noch nicht vollständig ermittelt und müssen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 43/2016 „Am Färberweg“ ist ein Beispiel für eine städtebauliche Entwicklung, die den Grundsätzen des Lärmaktionsplans 2024 folgt. Er schafft neue Wohnmöglichkeiten am Rand des Siedlungsbereichs und zeichnet sich durch seine günstige Lage nahe dem Bahnhof und wichtigen Versorgungseinrichtungen aus, wodurch er ideal auf den Fuß- und insbesondere den Radverkehr ausgerichtet ist.

5.3 Planungskonzept

Das Hauptanliegen des Bebauungsplans ist die Schaffung eines hochwertigen Wohnstandortes, der die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Luckenwalde und in der gesamten Region bedient.
Es ist vorgesehen, in dem nahezu unbebauten Plangebiet eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise zu errichten. Eine attraktive und naturnahe Gestaltung des Wohnumfelds soll die Wohnqualität sichern.
Um dieses Ziel umzusetzen, ist im Wesentlichen die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet vorgesehen. Die Erschließung durch den motorisierten Verkehr und die Versorgungsmedien soll von der Straße „Zum Freibad“ aus erfolgen. Ziel ist es, die Straße „Am Färberweg“ von zusätzlichen motorisierten Verkehr freizuhalten. Der am südlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende landwirtschaftliche Weg wird auch aus Gründen des Hochwasserschutzes in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.

Die innere Erschließung des Plangebietes schließt also gegenüber der Einmündung der Elsthaler Straße an die Straße „Zum Freibad“ an.
Diese Planstraße A verläuft zwischen den Grundstücken Zum Freibad 11 und Zum Freibad 12 und von dort als ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße zunächst nach Süden. Im Plangebiet gabelt sich die Straße. Nach der Gabelung macht die Planstraße A eine große Kurve und verläuft parallel zur südlichen Grenze des Plangebiets. Die Straße endet in einer Wendeanlage, die das Befahren für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ermöglicht.

Eine zweite Planstraße (Planstraße B) zweigt an der Gabelung rechtwinklig ab und erschließt die nördliche Hälfte des Plangebiets. Sie führt in die Tiefe des Grundstücks und endet als Wendeschleife in Form einer Umfahrung um die prächtige landschaftsbildprägende Alteiche. Die Umfahrung ist als Einbahnstraße vorgesehen, wodurch in diesem Bereich eine Fahrbahnbreite von 4,00 m ausreichend ist.

Der südlich verlaufende „landwirtschaftliche Weg soll als solcher erhalten bleiben. Er wird durch Rad- und Fußwege an das innere Straßensystem angebunden, besitzt aber darüber hinaus keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Im Rahmen des Hochwasserschutzes darf die Straße in ihrer Höhenlage nicht verändert werden – jedenfalls darf keine Abtragung erfolgen - und wird in Form eines Damms erhalten bleiben. Hier dürfen die im Plan festgesetzten Höhenkoten nicht unterschritten werden.

Die Straße „Am Färberweg“ (Planstraße D), westlich des Plangebietes wird um einen Wendehammer ergänzt, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, und die vorhandene Wendemöglichkeit ersetzt. Von diesem Wendehammer aus sichern Fuß- und Radwege die Anbindung der Planstraßen A und B an den Landschaftsraum westlich und südlich des Plangebietes. Die Planstraße A ist zudem weiter östlich, im Bereich der Kurve, durch einen Fuß- und Radweg an den südlich und östlich liegenden Landschaftsraum angebunden.

Die internen Straßenflächen sollen als Mischverkehrsflächen im niveaugleichen Ausbau ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebildet werden. Auf den Verkehrsflächen, die eine Regelbreite von 7,00 m, teilweise, im Bereich der Zufahrt von der Straße „Zum Freibad“ 8,00 m (Planstraße A) aufweisen sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Die Mischverkehrsflächen werden durch Baumpflanzungen (z.B. als Baumtore oder als zwischen den beiden Fahrbahnrändern alternierende Baumreihen) und eventuell weitere Einbauten gegliedert, um die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer auch für alle Verkehrsteilnehmer wahrnehmbar zu machen. Die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs bietet sich an. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob dies im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich“ vorbereitet wird.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Die Grundstücke sind ausreichend bemessen, um eine hinreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen unterzubringen. Nach der Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 27.10.2022 sind je Wohnung in einem Einfamilienhaus 1 Kfz-Stellplatz sowie 2 Fahrradabstellplätze erforderlich.

Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, ob auf den Freiflächen des Plangebietes ausreichend bemessene Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Planung ist auch der Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines potenziell hochwassergefährdeten Bereichs (HQ100-Gebiet). Im Falle eines Jahrhunderthochwassers könnte der südlich gelegene Königsgraben über die Ufer treten. Daher darf die Höhenlage des landwirtschaftlichen Wegs im Süden des Plangebiets nicht verändert werden, um seine Schutzfunktion zu erhalten.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung zu beurteilen, ist darüber hinaus die Bedeutung des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet zu untersuchen.
Das Wohngebiet soll insgesamt einen ruhigen und von internem Fahrverkehr wenig beeinträchtigten Charakter haben. Die internen Straßenflächen sollen als niveaugleiche Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, die ohne Trennung der Verkehrsarten und Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer dafür Sorge tragen, dass insgesamt ein ruhiges Verkehrsgeschehen entstehen wird.

5.4 Wesentlicher Planinhalt

5.4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Bauflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43/2016 der Stadt Luckenwalde „Am Färberweg“ werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird ein Teil des Plangebiets vorrangig dem Wohnen zugewiesen. Dies bedeutet, dass das Wohnen hier klar im Vordergrund steht, während andere Nutzungen nur im Rahmen der Vorgaben des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die durch § 4 Abs. 3 BauNVO vorbereiteten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden durch die textliche Festsetzung Nr. :___: ausgeschlossen.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind geprägt durch eine Kleinteiligkeit der Bebauung und einer starken Durchgrünung der Baugrundstücke. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht mit den vorgesehenen baulichen Kubaturen in dem geplanten Baugebiet vereinbar. In der Regel sind die vorgenannten Nutzungen in wesentlich größeren baulichen Einheiten untergebracht. Außerdem benötigen sie häufig eine Gestaltung von Außenanlagen, die dem erklärten Ziel, einen grünen Gesamteindruck zu erzielen, widersprechen würde. Breite Zufahrten, Stellplatzanlagen, Abstell- und Nebengebäude sprengen nicht selten den Rahmen in einem ruhigen und aufgelockerten Wohngebiet. Die Baunutzungsverordnung sieht diese Ausnahmen vor allem für dichter bebaute innerstädtische Wohngebiete vor. Innerhalb von Einfamilienhausgebieten am Siedlungsrand würden sie den vorgesehenen baulichen Rahmen sprengen.
Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind entweder mit einem sehr großem Flächenanspruch und / oder, wie im Falle der Tankstellen einem Störungsgrad verbunden, der – auch angesichts der relativ geringen Größe des Plangebietes – nicht angemessen erscheint. Zur Verhinderung der Auswirkungen, die die Ansiedlung solcher Betriebe im Plangebiet hätten, werden sie von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Diese Anmerkungen gelten grundsätzlich auch für die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Tatsächlich ist es so, dass durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der GRZ die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nur möglich sind, wenn sie sich von der Gebäudegröße und dem Versiegelungsgrad nicht wesentlich von den vorgesehenen Einfamilienhäusern unterscheiden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich zulässig. Um die Flächenversiegelung und damit auch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren, werden Stellplätze und Garagen hinter den hinteren Baugrenzen und deren Verlängerungen ausgeschlossen.

Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können hingegen ausnahmsweise zugelassen werden, ohne dass ihre Standorte im Vorhinein gesondert festgesetzt werden müssen (zum Beispiel als Fläche für Versorgungsanlagen). Die Entscheidung über deren Zulassung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde. Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, Umfang und Lage dieser Anlagen soweit zu konkretisieren, dass entsprechende Flächenvorhaltungen im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO):
Es werden zwei (**II**) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, um die im Umfeld bestehende Bebauungsstruktur und deren Höhe bei Neubauten zu berücksichtigen und – gemeinsam mit den Festsetzungen zur Bauweise - die landschaftstypische Hauskubatur „Ein Geschoss plus Dachgeschoss mit Satteldach“ zu sichern. So entsteht ein einheitliches und für die Region typisches Erscheinungsbild.

Die Bauordnung des Landes Brandenburg spricht in § 2 (6) Begriffe nicht von Vollgeschossen, sondern definiert ausschließlich den Begriff des Geschosses:
„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“
Vor diesem Hintergrund gelten die Vorschriften für die Geschosse als synonym anzuwendende Vorschriften für den Begriff des Vollgeschosses gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

Grundflächenzahl (GRZ; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO):
Als entscheidender Bemessungswert für die städtebauliche Dichte im Plangebiet wird die Grundflächenzahl festgesetzt. Gemäß § 19 Abs.1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter im Bauland liegende Grundstücksfläche des Baugrundstückes zulässig sind.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Für das Plangebiet beträgt die maximale GRZ gemäß BauNVO **0,3** und bleibt damit unter dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Geschossflächenzahl (GFZ; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO):
Bei den Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse (**II**) in Korrelation mit der Grundflächenzahl (**0,3**) ergibt sich eine Geschossflächenzahl von **0,6**.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO entspricht dem Ziel einer flächensparenden Bodennutzung und bietet Platz für die angestrebte Durchgrünung. Sie entspricht damit den Zielen des Klimaschutz- und Energiekonzepts. Durch die Möglichkeit, die GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um 50 % zu überschreiten, ergibt sich insgesamt eine maximal mögliche Versiegelung auf den Baugrundstücken von 45 %.

5.4.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Dabei werden Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, wobei Doppelhäuser oder Hausgruppen nicht zulässig sind

Die Bebauung mit Einzelhäusern ist typisch für die Umgebung des Plangebietes. Doppelhäuser und Hausgruppen würden das gewachsene Ortsbild stören. Deshalb werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

5.4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen nach der beabsichtigten Bebauungsstruktur relativ großzügig fest und schafft damit eine Reihe von unterschiedlich zugeschnittenen Baufeldern, die unter Einbeziehung eines gewissen Platzierungsspielraums die angestrebte Bebauung ermöglichen soll. Die einzelnen Baufelder sind mit Baugrenzen begrenzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Brandenburg in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen untergeordneter Art, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Stellplätze und Garagen werden hinter den hinteren Baugrenzen und deren Verlängerungen ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist es, die für Stellplätze und deren Zufahrten erforderlichen Versiegelungen zu minimieren.

5.4.5 Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Gemeindestraße „Zum Freibad“. Für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt die Erschließung über eine direkte Zufahrt von der Gemeindestraße im Nordosten des Gebietes.

Die Art des Straßenausbaus wird nicht im Bebauungsplan geregelt, soweit nicht die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt, sondern obliegt dem Fachamt der Stadt Luckenwalde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.

Die Gestaltung des Straßenraums soll durch die Ausführung als Mischverkehrsfläche, die Pflanzung von alternierenden Baumreihen, Engstellen in Gestalt von „Baumtoren“ und weitere Gestaltungselemente zu einer ruhigen, aufmerksamen und besonnenen Fahrweise animieren, so dass sich insbesondere Kinder und Senioren sicher im öffentlichen Raum des Plangebiets bewegen können. Im weiteren Verfahren wird geprüft werden, inwieweit eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ möglich ist.

Verkehrsprognose

Bei einer konservativen Herangehensweise wird das durch den Bebauungsplan Nr. 43/2016 verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird wie folgt eingeschätzt:

WA-Gebiete, Nettobauland, gesamt:	19.780 m²
Anzahl der Baugrundstücke:	40
Maximale Anzahl der Wohneinheiten:	40

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohnungen geplant, so dass verkehrstechnisch keine sonstigen Nutzungen berücksichtigt werden müssen.
Die durchschnittliche Belegung der Haushalte in Luckenwalde kann langfristig mit 2,3 Personen je Haushalt angenommen werden. Dies zugrunde gelegt, errechnet sich eine zukünftige Einwohnerzahl im Plangebiet von ca. 92 Personen. Geht man davon aus, dass jeder Haushalt zwei Pkw besitzt, ergibt sich ein maximaler Pkw-Besatz von 80 Fahrzeugen. Kurzfristig – durch den Erstbezug durch junge Familien – wird die Zahl der Personen je Haushalt höher als 2,3 liegen. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf den PKW-Besatz, weil es sich bei den „zusätzlichen“ Personen um Kinder handelt. Tatsächlich gehen wir aber aufgrund der günstigen Lage im Stadtgebiet, die dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entspricht, davon aus, dass die Zahl von zwei PKW pro Wohneinheit zu hoch angesetzt ist. Entsprechend sieht die Stellplatzsatzung, neben zwei Fahrradstellplätzen, auch nur einen Stellplatz pro Wohneinheit im Einfamilienhaus vor.

Um die Belastung der Straße „Zum Freibad“ als Erschließungsstraße zu ermitteln, ist der entsprechend anzunehmende Ziel- und Quellverkehr von und zum Plangebiet maßgeblich.

Das Quellverkehrsaufkommen ergibt sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Haushalte, der durchschnittlichen Wohnungsbelegung und der Anzahl der Personen, die in den beiden morgendlichen Spitzenstunden (7.00 bis 9.00 Uhr) die Wohnung verlassen.

Pkw-Verkehr in der morgendlichen Spitzenstunde: 0,35 x Pkw-Bestand = 28 Pkw

Die Spitzenstunde tritt täglich 2 x auf:
Der übrige Tageszeitraum wird mit der Spitzenstunde x 0,5 angesetzt.
Der Nachtzeitraum wird mit 20% der Spitzenstunde angesetzt.

Daraus ergibt sich die folgende Berechnung

(2 x 28) + (10 x 14) + (12 x 5,6) = 263 Kfz/24h

Dementsprechend muss, durch das Plangebiet verursacht, von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 263 Fahrzeugbewegungen pro Tag gerechnet werden.

Verkehrsprognose, die die Ziele des Landes Brandenburg und der Stadt Luckenwalde berücksichtigt

Ein anderes Ergebnis bringt eine Herangehensweise, die die Regeln und Ziele der Stadt Luckenwalde berücksichtigt:

Tatsächlich geht die Stellplatzsatzung (bzw. deren Anlage 1) nur von einem notwendigen Stellplatz pro Einfamilienhaus aus. Dies ist der günstigen Stadtstruktur als Stadt der kurzen Wege geschulde.
Gemäß der Zielsetzung des Verkehrsentwicklungsplans gehen wir zukünftig von einem Anteil des Umweltverbundes (Radverkehr, Fußverkehr, ÖPNV) an der Zahl der Wege von 66 % aus. Dies leitet sich aus dem Ziel des Landes Brandenburg ab, den Anteil des Umweltverbundes bis 2030 auf 60 % (§ 5 Abs. 1 Brandenburgisches Mobilitätsgesetz) zu erhöhen. Um dies landesweit zu schaffen, ist in den Städten ein höherer Anteil zu erreichen, der Defizite im ländlichen Raum ausgleicht. Demnach verbleiben 34 % der Wege für den motorisierten Individualverkehr. Die Untersuchung „Mobilität in Deutschland 2023“ hat die Anzahl der durchschnittlichen Wege pro Person und Tag mit 3,0 ermittelt. Bei 92 Einwohnern ergibt sich eine Wegeanzahl von 276 pro Tag. Bei einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 34 % ergeben sich also (276 x 0,3 = 93,84) 94 Kfz-Fahrten pro Tag.

Fazit zur Verkehrsprognose

Realistisch betrachtet, wird das Verkehrsaufkommen irgendwo zwischen den ermittelten Werten liegen. Dies liegt auch daran, die es die Stadt Luckenwalde nicht allein in der Hand hat, die Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes zu verbessern. Ganz wichtige Entscheidungen werden auf Landesebene getroffen, wie zum Beispiel die weitere Optimierung der Schienenverkehrsanbindung an die Metropole Berlin und an die Landeshauptstadt Potsdam. Um die Ziele des Landes zu erreichen, müsste das Land Brandenburg auch zusätzliche Mittel für den übrigen öffentlichen Personennahverkehr und zum Ausbau der Schnittstellen zwischen Bahn und Radverkehr (Mobilstationen) und zur Verbesserung des Busverkehrs in den Städten (zusätzliche Haltestelle in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, schnelle Busverbindung zum Bahnhof) zur Verfügung stellen.

Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über die nördliche Anbindung an die Straße „Zum Freibad“. Dies gilt für den motorisierten Verkehr und das Leitungsnetz. Rad- und Fußverkehr werden zusätzlich über Rad- und Fußwege an die beiden Äste der Straße „Am Färberweg“ sowie den südlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg angeschlossen. Eine Parzelle auf dem Flurstück 1126, die direkt an der Straße „Am Färberweg“ liegt, soll auch über diese Straße erschlossen werden.

Die innere Erschließung wird neu konzipiert: Eine Planstraße führt von der Straße „Zum Freibad“ ins Plangebiet (Planstraße A), verläuft zunächst südlich, dann westlich parallel zur südlichen Grenze und endet in einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge. Eine zweite Planstraße (Planstraße B) zweigt rechtwinklig ab und erschließt die nördliche Hälfte des Gebiets. Sie endet in einer Schleife um die vorhandene, landschaftsprägende Alteiche mit ausreichend Wendemöglichkeiten.

Alle internen Straßen werden als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgeführt. Die Fahrbahnbreite beträgt in der Regel 7,00 m, im Zufahrtsbereich 8,00 m, wobei im Bereich des Anschlusses an die Straße „Zum Freibad“ zwischen Fahrbahn und Gehweg getrennt wird, so dass die Fahrbahnbreite dort ca. 5,50 m betragen wird. Innerhalb der Planstraßen sollen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Aufenthaltsqualität beidseitig alternierend Bäume gepflanzt werden.

Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sind nicht erforderlich, da die Grundstücke genügend Stellplätze bieten (Einfamilienhaus: 1 Kfz-Stellplatz, 2 Fahrradabstellplätze). Diese Feststellung ist bei der Erarbeitung des Entwurfs zu überprüfen, weil der aktuelle Entwurf zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vorsieht, die Wirksamkeit von Stellplatzsatzungen bei

Wohnnutzungen einzuschränken. Sollte dies tatsächlich eintreten, ist eine Regelung in diesem Bebauungsplan erforderlich.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ausreichend große Bewegungsflächen für die Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob die Gestaltung der Straßen als Mischverkehrsfläche die Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereichs rechtfertigt. Sollte dies so sein, wird im Entwurf die Straßenverkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies engt die Gestaltungsmöglichkeiten der Kommune bei der Herstellung der Straße ein, sichert aber die Gestaltung als ruhige Wohnstraße auch langfristig.

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der landwirtschaftliche Weg am Südrand des Geltungsbereichs soll als solcher erhalten werden und wird als Straßenverkehrsfläche der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ gesichert. Durch die Festsetzung von Mindesthöhen wird seine Funktion als Hochwasserbarriere gesichert. Eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke ist (auch während der Bauphase) nicht vorgesehen.

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen, um eine sichere und komfortable Mobilität zu gewährleisten. Im Osten des Pllangebiets verläuft eine direkte Verbindung zum südlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg in das Wohngebiet. Im Westen verläuft ein Radweg in Nord-Süd-Richtung, der die nordwestlich gelegene Straßenschleife um die Alteiche mit den geplanten Wendehämmern verknüpft. Diese Wege dienen der besseren Erschließung und fördern eine nachhaltige, verkehrsarme Fortbewegung innerhalb des Gebiets sowie von und zu diesem Gebiet.

Stellplätze

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sollen Stellplätze nur in geringer Anzahl für den Besucherverkehr vorgehalten werden. Die für die Wohnnutzung notwendigen Stellplätze einschließlich der Fahrradabstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde herzustellen. Auch für den Fall, dass die Stellplatzsatzung aufgrund der beabsichtigten Änderung der brandenburgischen Bauordnung für Wohnnutzungen in Zukunft nicht zur Anwendung kommt, wird die Stadt Luckenwalde keine weiteren Stellplätze im öffentlichen Straßenraum anbieten. Daher werden die aktuellen Regelungen der Stellplatzsatzung als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Es wird davon ausgegangen, dass für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Bebauungsplanes gültigen Baunutzungsverordnung und der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung gilt.
Die Stellplatzsatzung würde abweichende Regelungen zur Zahl der notwendigen Stellplätze ermöglichen. Hierfür ist derzeit jedoch kein Grund erkennbar.
Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Bebauungsplanes die Brandenburgische Bauordnung geändert ist, obliegt es den Bauherren, die PKW nutzen wollen, für ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück sorgen, da seitens der Stadt im öffentlichen Straßenland keine Stellplätze geschaffen werden. Die Stadt muss hier keine Fürsorge leisten, weil aufgrund der Lagegunst des Gebietes auch ein autofreies Wohnen möglich ist.
Um die Flächenversiegelung gering zu halten und in den hinteren Grundstücksbereichen möglichst kaum zerschnittene Vegetationsflächen zu schaffen, sind Stellplätze und Garagen hinter den hinteren Baugrenzen und deren gradlinigen Verlängerungen nicht zulässig.

5.4.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt zwei Bereiche als Grünflächen fest. Entlang der Anbindung an die Straße „Zum Freibad“ wird – ungefähr im Bereich des ehemaligen Grabenflurstücks 1093 - entlang der Grenze zum Flurstück 526 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Die Festsetzung eröffnet die Möglichkeit zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung und dient der räumlichen Abgrenzung der vorhandenen Wohnnutzung. Der Erhalt der vorhandenen Sträucher dient auch der Eingriffsminimierung. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Vereinbarung zur Pflege der Bepflanzung mit den Eigentümern des angrenzenden Wohngrundstücks möglich ist.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird die Erschließungsstraße als kreisförmige Umfahrung mit der Funktion eines Wendekreises um einen mehrstämmigen Solitärbaum angelegt. Diese das Landschaftsbild prägende Eiche, im faunistischen Gutachten als Habitatbaum Nummer 8 dokumentiert, ist nicht nur ein prägendes Element der Fläche, sondern spielt auch eine bedeutende ökologische Rolle als Lebensraum für viele Tierarten. Es ist anzunehmen, dass der Baum den Kriterien für die Einstufung als Naturdenkmal entspricht. Der Baum ist zwingend zu erhalten. daher wird der Kronentraufbereich des Baumes als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

Wie die Grünfläche im Bereich der weit ausladenden Bäume gestaltet wird, ist im weiteren Verfahren zu klären. Einerseits sind Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Sitzbänke), andererseits aber auch die Aufwertung von ökologischen Strukturen denkbar.

Für die mehrstämmige Eiche wird im Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festgesetzt, da sie eine wichtige ökologische Funktion als Habitatbaum erfüllt. Dieser Baum ist nicht nur ein prägendes Element der Landschaft, sondern auch ein bedeutender Lebensraum für zahlreiche Tierarten, wie im faunistischen Gutachten als Habitatbaum beschrieben. Aufgrund seiner Altersstruktur und Größe bietet der Baum wichtige Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Fauna.

Der Baum ist aus ökologischer Sicht und aufgrund seiner Bedeutung für das Landschaftsbild besonders schützenswert. Er wird zum markanten Wahrzeichen der Siedlung werden.

5.4.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit einer Mindestgröße vom 50 Quadratmetern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Aufgrund der ersten Erfahrungen mit dem § 32a BbgBO, der die Verpflichtung zur Herstellung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen unter den Vorbehalt der „Wirtschaftlichen Vertretbarkeit“ stellt, enthält die textliche Festsetzung eine Klausel, die den Begriff der „Wirtschaftlichkeit“ konkretisiert. Diese Klausel ist erforderlich, weil der § 32a BbgBO in der Praxis oft nicht zum Tragen kommt, weil für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eine Amortisierungsfrist von 10 Jahren angesetzt wird. Diese Amortisierungsfrist wird sogar in einschlägigen Rechtskommentaren angesetzt, wird darin aber nicht begründet und entspricht auch nicht der Realität bei Investitionen in Anlagen für die Erzeugung von elektrischem Strom aus erneuerbaren Energien. Dies Interpretation führt sogar dazu, dass der § 32a BbgBO in der Praxis nicht zum Tragen kommt. Dies soll durch die Konkretisierung des Begriffs der Wirtschaftlichkeit – Amortisierung nach spätestens 25 Jahren – verhindert werden.

5.4.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur örtlichen Einbindung des geplanten Gebäudes in den Gestaltungsrahmen der Umgebung dienen diese im Wesentlichen als rahmensetzende Vorschriften zur Sicherstellung der Dachlandschaft und des farblichen Gesamterscheinungsbildes. So werden der für die Region typische Haustyp (Ein Geschoss plus Dachgeschoss mit Satteldach) und die typischen Dachfarben (rot oder anthrazit, nicht glänzend) festgesetzt.

Zur Stärkung von Kleinklima und Biodiversität sollen Nebengebäude extensive Dachbegrünungen erhalten. Insbesondere dienen diese Dächer auch der Zurückhaltung von Regenwasser.

In den nicht überbauten Grundstücksflächen sollen vegetationsfreie Flächen vermieden werden. Daher werden Schottergärten ebenso wie vegetationshemmende Folien und Vliese untersagt.
Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob im Sinne des Hitzeschutzes für die Versiegelung von Zufahrten festgesetzt wird, dass das Material bestimmte Mindest-Albedo-Werte besitzen muss, um die das Sonnenlicht möglichst stark zu reflektieren und Aufheizungen zu vermeiden.

Abweichende Regelungen gegenüber der in der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung festgelegten Zahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder erscheinen derzeit nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren ist ein Weg zu finden, der diese Verpflichtung auch für den Fall sichert, dass die Stellplatzsatzung für Wohngebäude nicht zur Anwendung kommt.

Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren vorgesehen, Maßgaben für die Gestaltung der Einfriedungen festzusetzen. Ziel sollte es sein, im Sinne des Erscheinungsbildes einer Einfamilienhaussiedlung offene, nicht zu hohe Einfriedungen zu sichern und blickdichte Einfriedungen mit der Wirkung von menschenhohen Mauern zu vermeiden.

5.4.9 Ver- und Entsorgung

Zur Lagegunst des Gebietes gehört es, dass außer der Fernwärme alle wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, so dass das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand unproblematisch an die vorhandenen Leitungsnetze angeschlossen werden kann

<u>Elektrizität und Erdgas</u>

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann durch die Einbindung in das Versorgungsnetz der Stadt Luckenwalde und der näheren Umgebung sichergestellt werden.
Der örtliche Netzbetreiber ist die Städtische Betriebswerke Luckenwalde GmbH.
Entstehende Kostenvereinbarungen für die Netzerweiterung und die neu zu schaffenden Anschlüsse werden im Zuge von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer und dem Versorgungsunternehmen getroffen.

Sofern Trafostationen oder Gasregelstationen für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, so können diese als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Sofern die Standorte und Abmessungen bereits im Laufe des Planaufstellungsverfahrens feststehen sollten, werden entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt.

<u>Trinkwasser und Abwasser</u>

Die Nuthe Wasser und Abwasser GmbH betreibt das Wasserwerk Luckenwalde und ist für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser zuständig. Der Versorgungsträger wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz die Trinkwasserversorgung mengen- und druckmäßig sicherstellen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und

Benutzungszwang gemäß der „Satzung der Stadt Luckenwalde über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal“. Der Anschluss ist auf der Grundlage der Beitragssatzung der Stadt Luckenwalde beitragspflichtig.

Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes muss das Leitungsnetz gegebenenfalls so erweitert werden, dass alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Welche Leistungen hierfür erforderlich sind, ist in einer gesonderten Abstimmung mit den zuständigen Mitarbeitern der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH zu führen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Stadt Luckenwalde mit Anschluss an das Klärwerk Luckenwalde der NUWAB.

Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet verwendet oder versickert wird. Das anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt. Eine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation, gegebenenfalls unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, müsste mit der NUWAB und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming abgestimmt werden, ist aber von vornherein nicht vorgesehen.
Das in den Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser sollte über Mulden oder Rigolen versickert werden. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße „Zum Freibad“ ist nicht vorgesehen. Diese Aussagen stehen unter dem Vorbehalt der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung und deren Ergebnisse über die Versickerungsfähigkeit des Geländes. Tatsächlich liegt ein Regenwasserkanal in der Straße „Zum Freibad“ an.

Wärmeversorgung, Fernwärme

Das Plangebiet und der angrenzende Siedlungsbereich liegen innerhalb der im aktuellen Stand der Kommunalen Wärmeplanung vorgesehenen Gebiete für eine dezentrale Wärmeversorgung. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Städtischen Betriebswerke Luckenwalde ist aufgrund der Entfernung zu diesem Netz (circa 680 m Luftlinie, circa 850 m innerhalb von Straßenverkehrsfläche) nicht vorgesehen.

Löschwasser

Im weiteren Verfahren ist zu klären, wie die Löschwasserversorgung des Plangebietes gesichert werden kann. Zu prüfen ist, ob der vorhandene Löschwasserbrunnen in der Straße „Zum Freibad“ (vor Hausnummer 9) für die Versorgung des Gebietes ausreicht, oder ob innerhalb des Gebietes ein oder mehrere weitere Löschwasserbrunnen angelegt werden müssen. Die hierfür benötigten Flächen werden gegebenenfalls als Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Telekommunikation und Breitbandversorgung

Der Anschluss an die Telekommunikationsnetze scheint durch die unmittelbare Lage an den angrenzenden Leitungsnetzen gewährleistet. In den angrenzenden Straßen „Zum Freibad“ und „Am Färberweg“ ist zudem zeitnah vorgesehen, Glasfaserleitungen zu verlegen. Es bietet sich an, bei der Herstellung der Erschließungsstraße ausreichend Leerrohre anzulegen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über das geplante Erschließungsstraßennetz. Das interne Straßennetz wird so hergestellt, dass es mit den üblichen Müllfahrzeugen befahrbar ist.

5.4.10 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG begrenzt der Bebauungsplan die Nutzung bestimmter luftverunreinigender Stoffe zur Beheizung der Gebäude. Davon ausgenommen sind Kamine, soweit sie nur für die gelegentliche Nutzung vorgesehen sind.

5.4.11 Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Hochwasser und zur Sicherung der Bebauung im Plangebiet soll der landwirtschaftliche Weg im südlichen Bereich des Plangebiets in seiner Höhenlage unverändert bleiben. In der Planzeichnung wird die Straßenverkehrsfläche zusätzlich als Fläche für Hochwasserschutzanlagen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung schwarz hervorgehobenen Geländehöhen dürfen aus Hochwasserschutzgründen nicht unterschritten werden, damit der Damm erhalten bleibt, der die Bebauung im Plangebiet laut Hochwasserrisikokarten des Landesamtes für Umwelt vor Hochwasser mit mittlerer Wiederkehrswahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre – HQ100) schützt.

Informationen über das Risiko von Grundhochwasser liegen im Land Brandenburg nicht vor. Hierzu sind möglicherweise aus den anstehenden Baugrunduntersuchungen Erkenntnisse zu gewinnen. Dabei ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln. Nach Berichten von Anwohnern sollen Teile des Geltungsbereichs nach anhaltenden Regenfällen zum Jahreswechsel 2023/2024 flächig unter Wasser gestanden haben.

5.4.12 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzbindungen

Im Bebauungsplan sind zwei unterschiedliche Kategorien von Pflanzbindungen enthalten. Einerseits handelt es sich um

a) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

und andererseits um

b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung **und das Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Für a) gilt, dass der vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern und Gehölzen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Für b) gelten zusätzlich Anpflanzgebote. Auch die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im weiteren Verfahren wird eine Artenliste erstellt. Ziel ist es, wertvolle Strukturen zu erhalten und neue Strukturen, die wie die vorhandenen Strukturen Kleinklima, Landschaftsbild und Artenvielfalt dienen, zu schaffen.
Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume gilt ebenfalls, dass diese zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
Um den Lebensraum für Kleintiere, z.B. Igel, zu erhalten, sollen Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen sein.
Im weiteren Verfahren werden weitere Festsetzungen ergänzt, die sich aus dem Umweltbericht ergeben. Dies kann die Anlage von Nistkästen sowie bestimmte Anforderungen an die Außenbeleuchtung betreffen.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren als Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan weitergeführt, um Festlegungen nach § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

5.4.13 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 135a BauGB sind festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich vom Vorhabenträger durchzuführen. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden. Hier soll die Gemeinde die Maßnahmen durchführen und auf die Verursacher umlegen. § 135b BauGB gibt hierfür die Maßstäbe vor und § 135c BauGB erlaubt es der Stadt, die Umlegungsmaßstäbe in der Satzung zu regeln.
Vorgesehen ist die Umlegung der Kosten gemäß § 135b Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach der zulässigen Grundfläche der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet. Die Kostenerstattung soll mit der Fertigstellung der einzelnen Maßnahmen fällig werden. Abgerechnet wird über den Ökopool der Stadt Luckenwalde.

5.5 Artenvielfalt, Biodiversität, Klimaschutz, Boden

Es ist offensichtlich, dass die Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung auf einer extensiv genutzten Außenbereichsfläche die vorhandenen Biotope massiv beeinträchtigt und lokale ökologische Wirkzusammenhänge stört oder gar zerstört. Dies betrifft insbesondere den Boden, den Wasserhaushalt, die Vegetation einschließlich der Fauna und die (klein-)klimatische und sonstige ökologische Bedeutung der Fläche. Auch wenn dabei keine unter den besonderen Schutz (besonderer Artenschutz, geschützte Biotope) fallenden Arten, Habitate und Biotope beeinträchtigt werden, müssen deren Bedeutung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber den sonstigen Belangen bewertet und berücksichtigt werden. Dabei darf die Kompensation der Eingriffe nicht erste Wahl sein, zumal die Möglichkeiten, Ausgleichsmaßnahmen für den Flächenverbrauch und den Bodenverlust zu finden, allgemein begrenzt sind. Wichtiger ist, bereits bei der Planung auf die Eingriffsminimierung und bei den Eingriffen Minderungspotenziale zu berücksichtigen.
Bei der Suche nach Minimierung und Minderung sind die Bedeutung der vorhandenen Landschaftsbestandteile zu berücksichtigen. So ist es offensichtlich, dass die mehrstämmige Eiche im nordwestlichen Teil des Plangebietes erhalten werden muss. Naheliegend ist weiterhin, vorhandene Gehölze und Bäume nicht zu entfernen und die Flächen später neu zu bepflanzen, sondern von vornherein zu erhalten. Insgesamt sind vorhandene Landschaftsbestandteile nach Möglichkeit in die Gestaltung der Siedlung einzubeziehen.
Im Rahmen der Umweltprüfung wird der Bestand an Flora und Fauna genau ermittelt. Bäume werden nach Größe, Umfang und Vitalität erfasst. In ersten Untersuchungen wurden keine besonders geschützten Lebensräume oder Arten – abgesehen von den allgemein besonders geschützten Vogelarten – ermittelt. Aber wie bereits erläutert sind nicht nur die besonders geschützten Arten und Lebensräume zu ermitteln und zu bewerten. Hier sind jedoch weitere genauere Untersuchungen auch zusätzlicher Artengruppen erforderlich, die im kommenden Jahr durchzuführen sind. Der genaue Untersuchungsumfang, also der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, wird von der Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Teltow-Fläming festgelegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren, bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs aber auch bei der Eingriffsminimierung und –minderung berücksichtigt.

Aus den bisherigen – vorläufigen – Untersuchungen lassen sich bereits folgende Empfehlungen für den Bebauungsplan ableiten, die teilweise bereits im vorliegenden Vorentwurf, größtenteils aber in der weiteren Entwurfserarbeitung in Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden müssen oder im Einzelfall in städtebaulichen Verträgen geregelt werden müssen.

Bereits im Vorentwurf sind folgende Festsetzungen enthalten:

1. Erhalt der landschaftsbildprägenden mehrstämmigen Eiche und Festsetzung des Kronentraufbereichs als öffentliche Grünfläche
2. Erhalt von Gehölzstrukturen und zusätzliche Heckenpflanzungen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze
3. Erhalt der Sträucher im Bereich des Anschlusses an die Straße „Zum Freibad“.
4. Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb der Planstraßen A und B –Baumpflanzungen alternierend im Abstand von 15 m, Pflanzung von insgesamt 5 „Baumtoren“ im Bereich der Straßen.
5. Zuordnung der Kosten für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets

Für den weiteren Entwurf werden darüber hinaus bereits jetzt folgende Festsetzungen empfohlen.

1. Festsetzung insekten- bzw. vogelfreundlicher Beleuchtung
2. Erhalt weiterer wertvoller Einzelbäume
3. Pflanzlisten als Festsetzungen oder Empfehlungen zur Sicherung einer standortgerechten einheimischen Gehölzen auch im Sinne des Erhalts der Insektenfauna und mittelbar der Fledermauspopulationen
4. Festsetzung von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Baumaßnahmen

Darüber hinaus sind bereits jetzt folgende Auflagen für die Bauausführung absehbar:

1. Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) außerhalb der Brutzeit der Brutvögel und außerhalb der Nutzung der Fledermaussommerquartiere, also zwischen 1.10. uns 28.02,
2. Rodungsarbeiten nur mit ökologischer Baubegleitung, insbesondere durch Fledermausexperten
3. Fällung potenzieller Habitatbäume xylobionter Käfer nur stückweise, Sicherung der bewohnten Mulmkörper an geeigneten Stellen im Umfeld
4. Gegebenenfalls Umsetzung bestimmter Arten (z.B. Weinbergschnecken, Waldameisen, Zauneidechsen)
5. Keine Materiallager und Baustelleneinrichtungen außerhalb des Plangebietes, insbesondere nicht im südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet
6. Kein Baustellenverkehr über den landwirtschaftlichen Weg im Süden des Geltungsbereichs
7. Zum Schutz der Fledermäuse sind die Bauarbeiten nur nach Sonnenaufgang und vor Einbruch der Dämmerung durchzuführen
8. Sämtliche zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind vor baubedingten Schädigungen zu schützen
9. Sorgsamer Umgang mit dem Boden, Sortierung bzw. Trennung und gegebenenfalls Wiedereinbau des Bodenaushubs

5.6 Nachhaltigkeit

Im Plan werden folgende Nachhaltigkeitsaspekte bedient:

- Erhalt von besonders wertvollen Landschaftsbestandteilen und Vegetationsstrukturen
- Für die Aufenthaltsqualität, das Kleinklima und die Biodiversität wirksame Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz mit Anschluss an das autofreie Wegenetz der Stadt Luckenwalde
- Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und des Verlusts von Bodenfunktionen

- Verpflichtung zur Nutzung von Solarer Strahlungsenergie, die wirksamer ist als die Standardverpflichtung gemäß der Brandenburgischen Bauordnung
- Ausdrückliches Verbot zum Einbau und Benutzung von Feststoffbrennanlagen.
- Befestigte Oberflächen im Außenraum der Baugrundstücke sollen nach Möglichkeit nicht vollversiegelt, sondern mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden.
- Im Plangebiet werden über die Regeln der BbgBO hinausgehend verpflichtend festgesetzt, dass regenerative Energieträger zum Einsatz kommen müssen.
- Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken und aus den öffentlichen Straßenverkehrsflächen grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung muss über die belebte Bodenzone erfolgen.
- Zur Drosselung des Regenabflusses können verschiedene Maßnahmen zum Einsatz kommen. Diese können sein:
  - Dachbegrünung
  - Zisternen
  - Rigolen
  - Sickerschächte, etc.
-
- Ohne Festsetzung aber als dringender Ratschlag wird die Planung von Grauwasserkreisläufen in den einzelnen Wohngebäuden angeraten.
- Durchführung eines Nachhaltigkeits-Checks zu den einzelnen Verfahrensschritten

5.7 Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes :	**25.234**	**qm**

davon :

Allgemeines Wohngebiet	**19.705**	**qm**
Straßenverkehrsfläche	3.464	qm
Verkehrsfläche besond. Zweckbest. Landwirtschaftlicher Weg	1.166	qm
Verkehrsfläche besond. Zweckbest. Rad- und Fußwege	356	qm
Verkehrsfläche, gesamt	**4.986**	**qm**
Grünfläche A	158	qm
Grünfläche B	385	qm
Grünfläche, gesamt	**543**	**qm**

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden. Die Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebieten wird in der Stadt Luckenwalde bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung hinreichend gesichert. Das nächstgelegene gewerbliche Baufläche (Honigberg) liegt in circa 1150 m Entfernung vom Plangebiet. Gewerblich bedingte Immissionsbelastungen sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten. Umgekehrt ergeben sich aus dem Schutzanspruch den

beabsichtigen Wohnnutzungen auch keine Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen, da diese in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

Das Plangebiet stellt landwirtschaftliche und verwilderte, vorab gärtnerisch genutzte Fläche dar, welche von drei Seiten bereits von Wohnbebauung eingeschlossen ist. Dadurch, dass das Plangebiet in Bezug auf Lärmbelastungen sich im üblichen Rahmen von Wohngebieten bewegt, dürfte die vorgesehene Wohnnutzung diesbezüglich keine Konflikte mit der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung verursachen.

Theoretisch könnte die Fläche des Plangebietes weiterhin landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt werden. Durch die Beplanung als Wohngebiet scheidet diese Option aus. Die Stadt Luckenwalde hat durch die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan bereits seit langem angezeigt, dass sie hier die Wohnungsbauentwicklung priorisieren möchte.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Infrastruktur

Durch das geplante Wohngebiet können ca. 40 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Hieraus ergibt sich durchaus ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen. Diese können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend beziffert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausbaumaßnahmen am Bestand der sozialen Infrastruktur erforderlich werden können. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit Kosten für die Erweiterung der sozialen Infrastruktur gegebenenfalls in einem begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

6.3 Verkehr

Die Zu- und Ausfahrt auf die Gemeindestraße „Zum Freibad“ führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keinen nennenswerten Verkehrsbeeinträchtigungen. Die Verkehrsbelastung auf der Gemeindestraße bewegt sich in einem sehr überschaubaren Rahmen, so dass im neuherzustellendem Ein- und Ausfahrtsbereich vermutlich keine verkehrslenkenden Maßnahmen erforderlich sein werden. Ein gesicherter Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) über die Straße „Zum Freibad“ sollte angelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch keine baulichen (z.B. Linksabbiegespur) oder verkehrsregelnden (z.B. Lichtsignalanlage) an der Einmündung der Straße „Zum Freibad“ in die Landesstraße erforderlich werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Versorgungsträger stellen die erforderliche und zum größten Teil bereits vorhandene Infrastruktur bedarfsgerecht zur Verfügung bzw. sorgen durch Netzergänzungen für den Anschluss des Plangebietes an die örtlichen Versorgungsnetze und die notwendigen Entsorgungsleitungen.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt und Klima werden im Umweltbericht beschrieben (Siehe Kapitel 4, wird im weiteren Verfahren ergänzt).

6.6 Haushalt, Kosten und Finanzierung

Die Flächen in der Gemarkung Luckenwalde, Flur 19, sind teils (Flurstücke 397, 836, 1093, 1103, 1126) im Eigentum der Stadt, teils (Flurstück 544) im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Stadt hat daher, nach Aufstellungsbeschluss des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 43/2016 „Am Färberweg“ vom 25.08.2016 einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer

des Flurstücks 544 geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung auf Grundlage einer Bebauungsstudie des Büros Horstmann und Hoffmann vom 1.6.2016.

Der Vertrag sieht im Grunde eine Kostenteilungsvereinbarung zwischen Eigentümer des Flurstücks 544 und der Stadt als Eigentümerin der Flurstücke 397, 836, 1093, 1103 und 1126 vor.

Die Finanzierung des Vorhabens erfolgt durch eine zunächst prozentuale Aufteilung der Kosten aus dem städtebaulichen Vertrag, dem Erschließungsvertrag sowie der Planungs- und Erschließungskosten, einschließlich etwaiger Ersatzmaßnahmen und der Kosten gemäß DIN 276:2018-12. Diese Kosten sind von den beteiligten Parteien anteilig nach tatsächlichem Anfall und Rechnungsstellung durch den Auftragnehmer zu tragen. Nach Abschluss des Planverfahrens erfolgt eine Neubewertung der Anteile auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans, wodurch eine angepasste Verteilung der Gesamtkosten entsprechend der dann als Bauland festgesetzten Grundstücksanteile erfolgt. Diese Neuberechnung gilt rückwirkend für alle bisher entstandenen Kosten, sodass etwaige Überzahlungen zwischen den Vertragsparteien ausgeglichen werden. Sollte der Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden, bleibt die ursprüngliche Kostenteilung bestehen. Gegenseitige Bürgschaftsleistungen werden nicht vereinbart.
Im Sinne einer gerechten Kostenteilung ist es wichtig, dass die benötigten Versorgungsflächen als solche festgesetzt werden anstatt Bauland zu beanspruchen.

7. Verfahren

Die Stadt Luckenwalde hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Verfahrensschritte durchgeführt.

- **Aufstellungsbeschluss**
  Die Stadtvertretung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 25.08.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43/2016 „Am Färberweg“ gefasst. Der Beschluss wurde am 20.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung mit anschließender Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen bei der Stadtverwaltung beschlossen. Ebenfalls wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)**
  Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 03.09.2025 in Form einer Bürgerversammlung. Im Anschluss wurden die Planunterlagenvom 04.09.2025 bis zum 06.10.2025 unter www.luckenwalde.de sowie in den Räumen des Stadtplanungsamtes zur Einsichtnahme bereitgestellt Hier wurde die Öffentlichkeitüber die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen die Planung öffentlich unterrichtet.

  Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
  Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2025 über die Planung informiert und zur Stellungnahme – auch zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – innerhalb eines Monats aufgefordert.

- **Entwurfsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____ von der Stadtvertretung der Stadt Luckenwalde als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
  Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ wurde vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekannt gemacht.

- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
  Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ aufgefordert.

- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
  Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung der Stadt Luckenwalde in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**
  Der Bebauungsplan wurde am _____ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom _____ in Kraft getreten.

8. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze

2.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, Die textliche Festsetzung 7.4 bleibt davon unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hinter der hinteren Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung unzulässig. Dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Hochwasserschutz

3.1 Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ ist gleichzeitig Fläche für den Hochwasserschutz. Innerhalb der Fläche ABCDEFA sind Abgrabungen nicht zulässig. Die festgesetzte Geländehöhe darf auch ausnahmsweise nicht unterschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) BauGB)

4. Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen feste oder flüssige Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Kaminfeuerstellen, soweit diese nicht der ausschließlichen Beheizung von Gebäuden dienen, sind ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB)

5. Nutzung solarer Strahlungsenergie

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, zu mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen und bzw. oder solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung auszustatten. Die Pflicht kann entfallen, wenn sie wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Als vertretbar gilt eine Amortisierung der Investitionssumme innerhalb von 25 Jahren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB)

6. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

6.1 Die Kosten der Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie gemäß § 135a Abs. 2 durch die Gemeinde durchgeführt werden, werden dem Allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Maßgeblich für die Aufteilung der Kosten auf die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Grundfläche. Der Kostenerstattungsbetrag wird mit der Fertigstellung der einzelnen Maßnahmen fällig. Die Durchführung von Maßnahmen auf den Baugrundstücken obliegt dem Bauherren. (§ 135c BauGB)

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Baum-, Strauch- und Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Pflanzen der Artenliste A (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der vorhandene Baum-, Strauch- und Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist durch Pflanzen der Artenliste A (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.3 Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.4 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A und B sind im Abstand von 15 m einheimische Bäume 1. Ordnung (Größe: 3xv, Hochstamm, StU 12 -14) zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 2 m x 4 m betragen. Die Bäume sind abwechselnd am linken und am rechten Straßenrand zu pflanzen. An mindestens fünf Stellen sind an beiden Straßenseiten gegenüberliegende Bäume als „Baumtore“ zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Artenliste B (wird im weiteren Verfahren ergänzt) zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.5 Nistkästen für Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse (wird im weiteren Verfahren ergänzt) (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

7.6 Festsetzungen zur Außenbeleuchtung (wird im weiteren Verfahren ergänzt) (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

7.7 Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG)

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² als Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 38 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 1 BbgBO)

8.2 Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen einzudecken. Glänzende oder glasierte Dachsteine sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 1 BbgBO)

8.3 Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Garagen einschließlich Carports, Abstellräume etc.) dürfen mit Flachdächern ausgeführt werden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelten Schicht von 15 cm herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 5 BbgBO)

8.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Schottergärten unzulässig. Unzulässig ist ebenfalls Einbau wasserundurchlässiger oder eingeschränkt wasserundurchlässiger Folien, Vliese oder ähnlicher Materialien. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 1 BbgBO)

8.5 Festsetzungen zur offenen Gestaltung der Einfriedungen (wird im weiteren Verfahren ergänzt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nr. 1 BbgBO)

8.6 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einfamilienhaus mindestens ein Stellplatz und zwei Fahrradabstellplätze herzustellen. Für die Anordnung der Fahrradstellplätze auf dem Grundstück gilt § 2 Abs. 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde in der Fassung vom 27.10.2022. Die Verpflichtung zur Herstellung der Stellplätze gilt auch, wenn die Stellplatzsatzung der

Stadt Luckenwalde nicht zur Anwendung kommt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1. Nrn. 4 und 5 BbgBO)

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323) m.W.v. 01.01.2025,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Mobilitätsgesetz des Landes Brandenburg (BbgMobG)
vom 9. Februar 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6])

10 Quellen

Land Brandenburg: Denkmalliste des Landes Brandenburg – Teltow-Fläming; Stand 01.01.2025

Land Brandenburg: Hochwassergefahren- und Risikokarten; Zugang über https://apw.brandenburg.de

Land Brandenburg: Kartenanwendung Naturschutzfachdaten; https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/naturschutzfachdaten/kartenanwendung/kartenanwendung-naturschutzfachdaten/

Landkreis Teltow-Fläming: Landschaftsrahmenplan, Karte 14, „Klima, und Luft“, genehmigt am 17.11.2020

Stadt Luckenwalde: Klimaschutz- und Energiekonzept - Fortschreibung des Klimaschutz- und Energiekonzepts von 2013 der Stadt Luckenwalde; Stand: 02.02.2024.

Stadt Luckenwalde: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Luckenwalde; Redaktionsstand: 14. Juli 2016

Stadt Luckenwalde: Lärmaktionsplan 2024; Stand 25.04.2024

Stadt Luckenwalde: Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan (VEP) mit intergrierten Radverkehrskonzept der Stadt Luckenwalde 2030; Stand 16.02.2024

Stadt Luckenwalde: Satzung der Stadt Luckenwalde über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, veröffentlicht am 18.12.2002

Stadt Luckenwalde: Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze, veröffentlicht am 26.10.2022

Südbrandenburgischer Abfallzweckverband: Satzung über die Entsorgung von Abfällen durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) – Abfallentsorgungssatzung; gültig ab 01.01.2023

Mobilität in Deutschland (MiD 2023), Zugang über https://www.mobilitaet-in-deutschland.de/