**Stadt Luckenwalde**

Begründung zum

# Bebauungsplan Nr. 51/2023

# „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“

Entwurf

Erarbeitet durch:

Plan und Praxis GbR
Audre-Lorde-Straße 25
10997 Berlin

Stand 31.10.2025

# I. Inhalt

**A. BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES 4**

1. Einführung 4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 4
1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs 4
2. Ausgangssituation 4
2.1 Stadträumliche Einbindung 4
2.2 Bebauung und Nutzung, Gemeinbedarfseinrichtung FTZ 5
2.3 Erschließung und Verkehr 6
2.4 Technische Infrastruktur 7
2.5 Eigentumsverhältnisse 7
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt 7
2.7 Altlasten, Kampfmittel 8
2.8 Denkmalschutz 8
2.9 Trinkwasserschutz 8
3. Planungsbindungen 8
3.1 Landesplanung 8
3.2 Regionalplanung 9
3.3 Landschaftsplanung 10
3.4 Flächennutzungsplanung 11
3.5 Bestehendes Planungsrecht 12
3.6 Informelle Planungen 12
3.7 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt 13
4. Planungskonzept 13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 13
4.2 Konzeption Feuerwehrtechnisches Zentrum 13
4.3 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung 14
5. Planinhalt 16
5.1 Art der baulichen Nutzung 16
5.2 Maß der baulichen Nutzung 16
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 17
5.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen 17
5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 18
5.6 Verkehrsflächen und Stellplätze 18
5.7 Flächen für Wald 19
5.8 Hinweise 19
6. Auswirkungen der Planung 19
7. Städtebauliche Kenndaten 20
8. Verfahren 20
8.1 Aufstellungsbeschluss 20
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 21
8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden 21
9. Rechtsgrundlagen 21

**B. UMWELTBERICHT 23**

1. Einleitung 23
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 25
1.2 Bedarf an Grund und Boden 25

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden 25
1.4 Festlegung des Untersuchungsrahmens 30
1.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung 30
1.6 Wechselwirkungen 38
1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 39
1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 45
1.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 46
1.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 46
1.11 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 46
1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 46
1.13 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 46
1.14 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 46
1.15 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 47
1.16 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 47
1.17 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels 47
1.18 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 47
1.19 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) 47
1.20 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 54
1.21 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen 54
2. Zusätzliche Angaben 54
2.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 54
2.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 55
2.3 Quellenangaben 56

**C. ANLAGEN 58**

1. Textliche Festsetzungen 58
2. Klarstellungen 58
3. Hinweis 59
4. Abbildungsverzeichnis 59

# A. Begründung des Bebauungsplanes

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zur Erfüllung der Aufgaben nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) hat der Landkreis Teltow-Fläming die Pflicht, die Kommunen als Träger des örtlichen Brandschutzes und der örtlichen Hilfeleistung durch Einrichtungen für die Feuerwehren zu unterstützen und für die Aus- und Fortbildung der Feuerwehrangehörigen und der Helfer im Zivil- und Katastrophenschutz zu sorgen. Weiterhin hat der Landkreis die Kommunen bei der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zur Beseitigung von öffentlichen Notständen zu unterstützen und gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 2 BbgBKG ein Katastrophenschutzlager zu unterhalten.

Mit dem Feuerwehrtechnischen Zentrum (FTZ) in Luckenwalde und dem Außenlager in Jüterbog hat der Landkreis Teltow-Fläming dazu eine entsprechende Einrichtung geschaffen.

Der Landkreis hat sich zum Ziel gemacht, das FTZ zu einem Kompetenzzentrum für Brand- und Katastrophenschutz zu ertüchtigen. Für eine langfristige Sicherung des Standortes des FTZ müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ geschaffen werden.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Luckenwalde zwischen der Bundesstraße 101 (B 101), der Landesstraße 73 (L 73) / Berkenbrücker Chaussee und dem Brandweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 33/6 und einen Teil des benachbarten Flurstücks 33/5 der Flur 4 der Gemarkung Frankenfelde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 11,7 ha.

**Abbildung 1: Flurstücke**

Quelle: Geoportal Teltow-Fläming, Liegenschaftsdaten

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Feuerwehrtechnische Zentrum ist über die L 73 verkehrlich an die Innenstadt von Luckenwalde sowie an die nahegelegene B 101 angebunden. Das direkte Umfeld wird durch Wald- und Ackerflächen sowie eine Windkraftanlage im Westen und eine Kiesgrube im Süden jenseits des Brandwegs geprägt. Im Südosten und Süden schließen sich in geringer Entfernung (300 m) Wohngebiete an. Im

Nordosten sind in 200 m Entfernung Gewerbenutzungen am Gewerbestandort „Frankenhof“ angesiedelt. Eine Hochspannungstrasse durchquert das Gebiet in Nord-Süd-Richtung.

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Gemeinbedarfseinrichtung FTZ

Die derzeitige Bebauung des Plangebiets ist auf die Nutzung durch das FTZ ausgelegt. Die Aufgaben des FTZ umfassen vor allem die Aus- und Fortbildung der Angehörigen der Feuerwehren und Katastrophenschutzeinheiten im Landkreis, die Unterhaltung eines zentralen Katastrophenschutzlagers und die Wartung, Instandsetzung, Pflege und Prüfung von Rettungs- und Schutzmaterialien. Die baulichen Anlagen umfassen dementsprechend vielfältige Ausbildungs- und Lagerräume sowie Übungsanlagen, die in der untenstehenden Abbildung verzeichnet sind.

Auf dem Gelände befinden sich darüber hinaus vereinzelte bauliche Anlagen, die nicht mehr benötigt werden und in teilweise schlechtem Zustand sind. Dazu gehören mehrere Stahlbetonwände entlang des nördlichen Teils des Erschließungswegs, ein Unterstand nahe des Brandwegs und ein Aussichtsturm auf der Anhöhe nordöstlich der Ausbildungs-Container.

**Abbildung 2: Übersichtsplan Nutzung**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Trümmerhaufen | | |
| 2 | Trümmerstern | 9 | Gittermast und Übungsschach |
| 3 | Container Taktikausbildung | 10 | Gefahrstoffübungsplatz |
| 4 | Container Heißausbildung | 11 | Übungsfläche TH Verkehrsunfall inklusive Lagerplatz „PKW“ |
| 5 | Löschmittelübungsplatz | 12 | Übungsfläche TH „Schiefe Ebene“ |
| 6 | Löschteich | 13 | Übungsfläche TH Bahn inklusive Gefahrgut Bahn und Bahnerden |
| 7 | Sportfläche Feuerwehr-Sport | 14 | Atemschutzübungsanlage |
| 8 | Schlauch- und Steigeturm mit Gerüst | 15 | Gefahrgut Lagerplatz, Pyrotechnik |

Quelle: Konzeption Feuerwehrtechnisches Zentrum, Brand- und Katastrophenschutz Landkreis Teltow-Fläming

**Abbildung 3: FTZ-Gelände mit Fahrzeughalle**

Quelle: Plan und Praxis

**Abbildung 4: Übungs- und Rettungsturm**

Quelle: Plan und Praxis

## 2.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Berkenbrücker Chaussee (L 73) verkehrlich erschlossen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Zufahrtsstraße ermöglicht derzeit keinen Begegnungsverkehr von Lkw. Ein Ausweichen ist nur durch die Wartebuchten möglich. Die Zufahrt entspricht damit nicht den Ansprüchen, die sich aus der Nutzung des FTZ ergeben.

Über die L 73 besteht eine direkte Verbindung zur Innenstadt von Luckenwalde und an die B 101 und das überörtliche Straßennetz. An der L 73 befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle „Luckenwalde, Frankenhof“, die von der Linie 755 bedient wird. Über diese Buslinie hat das FTZ eine gute ÖPNV-Anbindung an den Bahnhof Luckenwalde (ca. sechs Fahrminuten). Der Bahnhof Luckenwalde liegt ca. 2,7 km entfernt vom Plangebiet im Stadtzentrum. Des Weiteren ist das FTZ durch den entlang der Berkenbrücker Chaussee verlaufenden Radweg gut an das Radwegenetz der Stadt Luckenwalde angebunden.

## 2.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser, Löschwasser, elektrischer Energie und Gas ist gesichert. Eine Anbindung an Telekommunikationsnetze besteht. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit über eine Biokläranlage.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

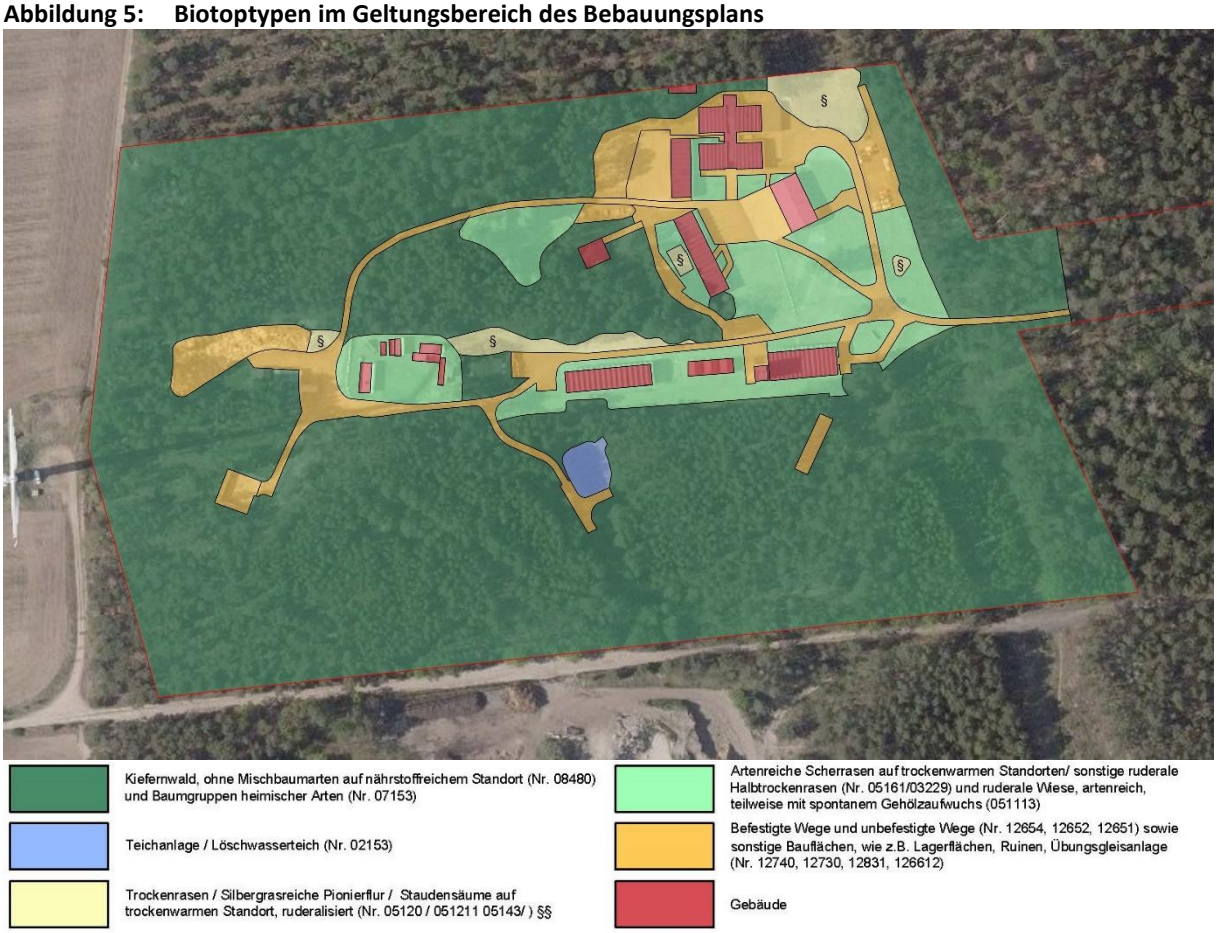
Das Flurstück 33/6 befindet sich im Eigentum des Landkreises Teltow-Fläming. Das Flurstück 33/5 befindet sich im Eigentum der Stadt Luckenwalde.

## 2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bewaldet. Der Baumbestand setzt sich zu großen Teilen aus Kiefern und teilweise Robinien im Osten zusammen. Andere Baumarten (u.a. Birken und Eichen) kommen im Gebiet verteilt sowohl vereinzelt als auch in größeren Ansammlungen vor. In der Umgebung der Bestandsgebäude befinden sich größere befestigte oder stark verdichtete Flächen und Rasenflächen sowie Trockenrasen. Die Topografie ist recht belebt und abwechslungsreich mit einem Höhenunterschied von über 15 m zwischen dem am niedrigsten (59,72 m über NHN im DHHN2016) und am höchsten gelegenen Punkt (75,06 m über NHN im DHHN2016) im Geltungsbereich.

Im Osten und Süden schließen sich außerhalb des Geltungsbereichs weitere Waldflächen an, die hauptsächlich mit Kiefern bestanden sind. Im Westen und Norden erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die umliegende Naturlandschaft wird durch großteilige Agrar- und Forstflächen, eine Vielzahl kleinerer Gewässer und die Nuthe mit den angrenzenden naturnahen Flächen bestimmt.

**Abbildung 5: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans**




Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

Für große Teile des Plangebiets wurde im Juni 2024 eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Diese zeigt die vielfältige und teilweise recht kleinteilige Biotopstruktur des Plangebiets auf. Die vorgefundenen Biotope können der Kartendarstellung entnommen werden. Insgesamt ist der Geltungsbereich den übergeordneten Biotoptypen Kiefernwald (Nr. 08480) und der Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil (Nr. 12311) zuzuordnen. Im südlichen Bereich der Freileitungstrasse konnte sich Pappelaufwuchs etablieren (08280). Im Verlauf der Erschließungsstraße treten Robinienbestände ohne Mischbaumart (Nr. 08340) beidseitig des Straßenkörpers auf.

## 2.7 Altlasten, Kampfmittel

Im Geoportal Teltow-Fläming sind keine Altlasten im Plangebiet verzeichnet. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Altlasten angezeigt.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Kiesgrube. Im Nordwesten liegt die Deponie Frankenhof. Östlich in einiger Entfernung wurde eine Grundwasserverunreinigung durch Ammonium festgestellt. Im Südwesten von Luckenwalde erstreckt sich eine ehemalige Militärfläche.

Eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg wurde im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Verfahren. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.

## 2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau-, Boden- oder Naturdenkmale bekannt. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde, die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung erging, sind im Plangebiet bisher keine archäologischen Funde bekannt.

## 2.9 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Trinkwasserschutzzone.

# 3. Planungsbindungen

## 3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBI. II, Nr. 35) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in Berlin und Brandenburg. Er enthält unter anderem Festlegungen zu zentralen Orten, dem Siedlungsraum und dem Freiraumverbund. Der LEP HR legt die Stadt Luckenwalde als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum fest womit sie als zentraler Ort zu betrachten ist.

> Z 3.6 Mittelzentren (4) In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Feuerwehren und Rettungsdienste sind ein Teil der Daseinsvorsorge. Ein Feuerwehrtechnisches Zentrum ist als Einrichtung des Landkreises von regionaler Bedeutung. Eine Ansiedlung bzw. die Sicherung des FTZ im Mittelzentrum Luckenwalde entspricht somit den Festlegungen des LEP HR.

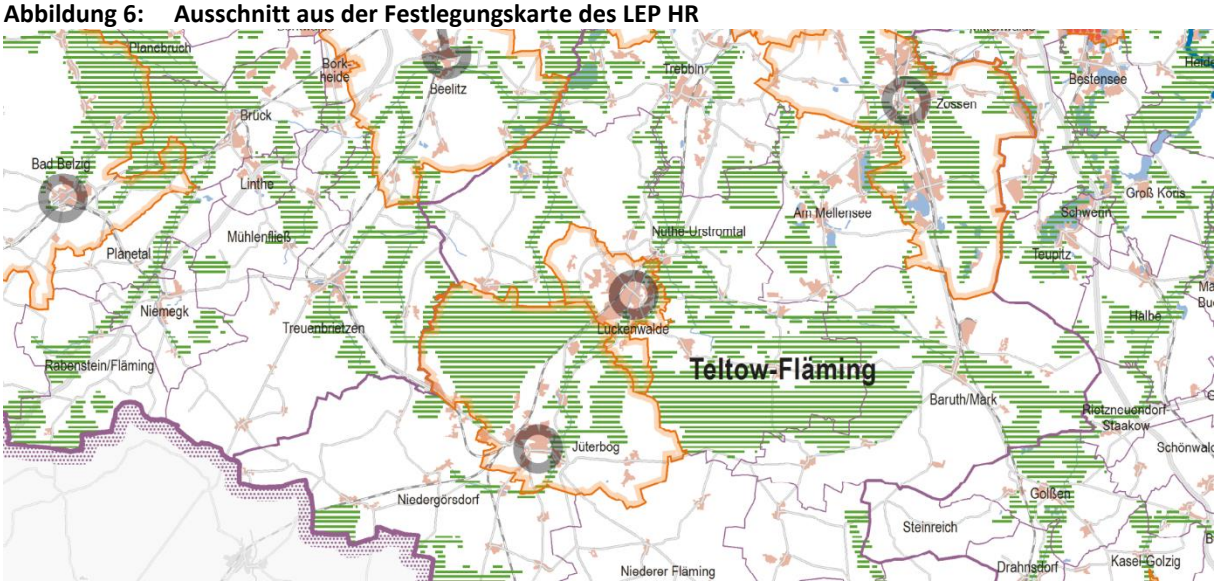
> Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der

Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Zwar handelt es sich beim FTZ nicht um eine Gewerbe- oder Industrienutzung, jedoch bestehen besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes. Zu erwartende Lärm-, Luftschadstoff- und Geruchsemissionen wären in direkter Nachbarschaft zu Siedlungsflächen nicht mit dem nötigen Immissionsschutz sensibler Nutzungen vereinbar. Überdies handelt es sich bei dem Standort um bereits genutzte Flächen. Insofern ist das Vorhaben mit dem Ziel Z 5.2 des LEP HR vereinbar.

Das Plangebiet ist im LEP HR nicht als Teil des Freiraumverbunds dargestellt. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

**Abbildung 6: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR**

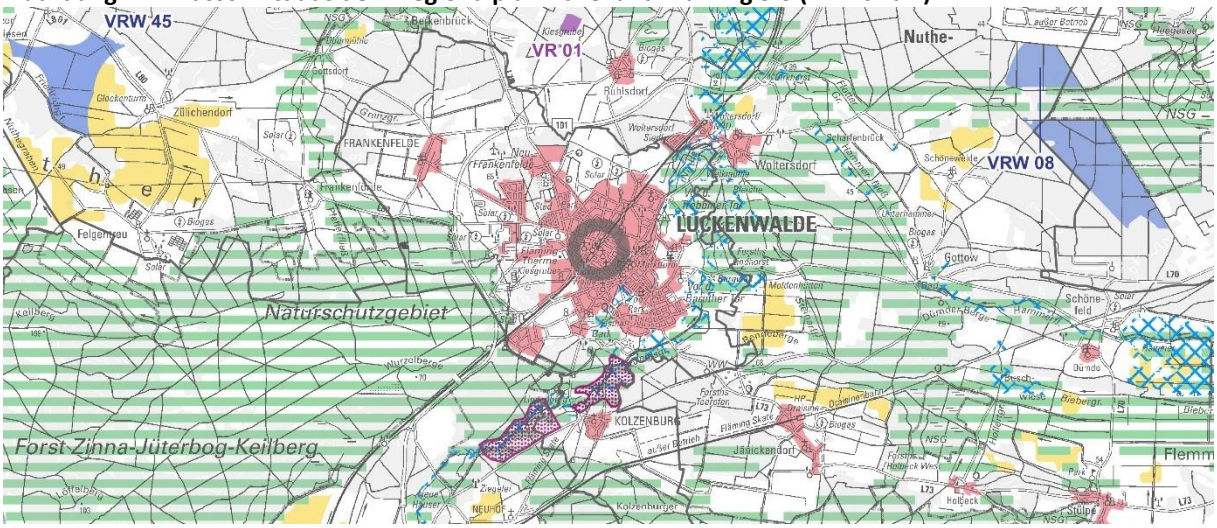



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

## 3.2 Regionalplanung

Für das Gebiet der Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming sowie die kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg an der Havel ist die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Trägerin der Regionalplanung. Damit ist sie verantwortlich für die Aufstellung der Regionalpläne in denen die raumordnerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsplan konkretisiert werden.

**Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (2. Entwurf)**

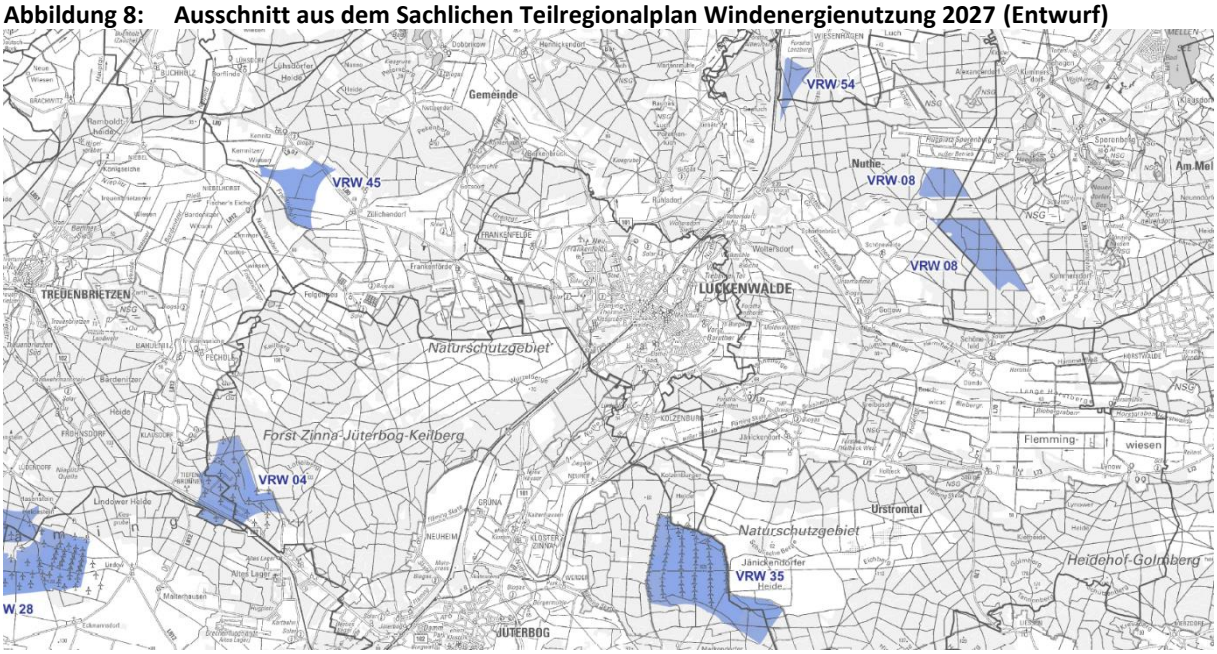



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

Der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde in der Sitzung der Regionalversammlung am 26.06.2025 gebilligt. Derzeit findet die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen statt. In der Zeit vom 21.08.2025 bis zum 21.10.2025 können Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht abgegeben werden. Der Plan trifft Festsetzungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung insbesondere dem Hochwasserschutz, der Windenergienutzung und landwirtschaftlichen Nutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem der festgesetzten Vorbehalts-, Vorrang- oder Eignungsgebiete.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde in der Sitzung der Regionalversammlung Havelland-Fläming am 06.06.2024 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.2024 in Kraft getreten. Der Plan legt Vorranggebiete für die Windenergienutzug fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in oder nahe eines Vorranggebiets und ist somit nicht von den Festsetzungen betroffen.

**Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (Entwurf)**




Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

Nachdem die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt hat, ist der Plan am 23.12.2020 in Kraft getreten. Er beinhaltet Festsetzungen zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten in der Region. Da die Stadt Luckenwalde gemäß LEP HR bereits als Mittelzentrum eingestuft ist, enthält der Plan keine Festsetzungen, welche die Stadt und den Bebauungsplan betreffen.

## 3.3 Landschaftsplanung

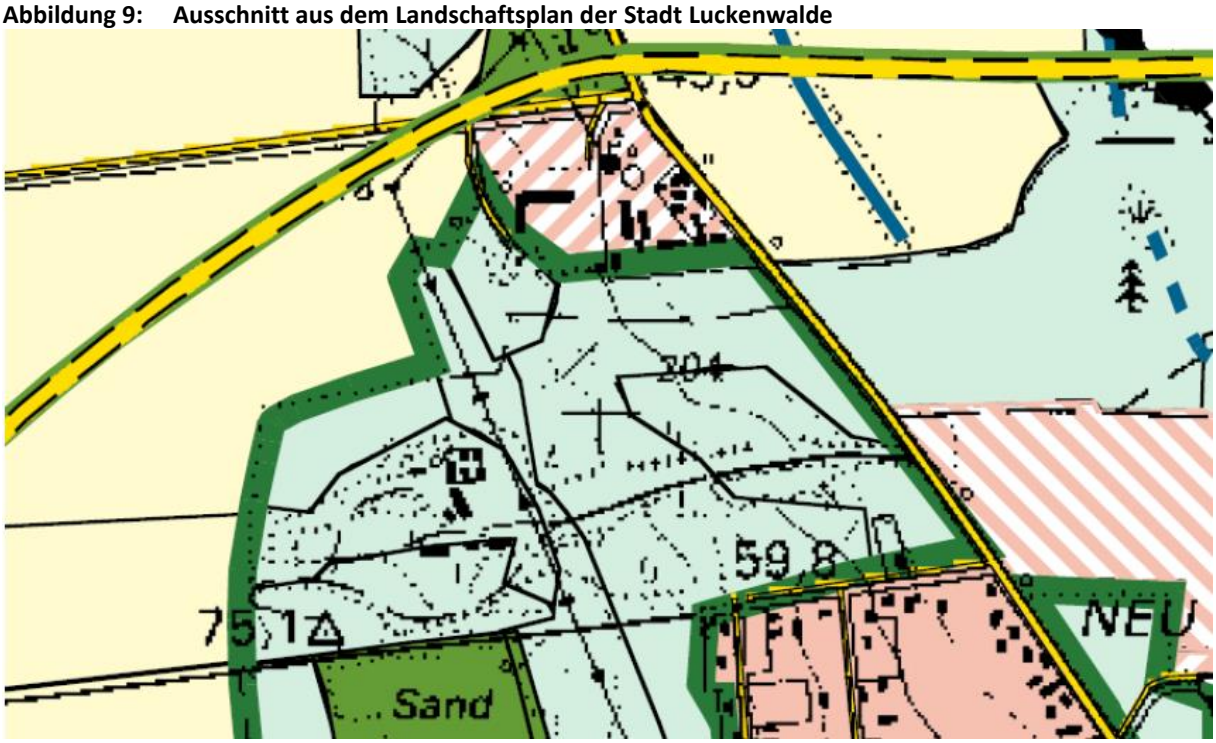
Der Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde dient der Konkretisierung und Verortung von Zielen und Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes im Gemeindegebiet. Wesentliche Inhalte müssen bei der Abwägung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und wenn nötig in den FNP aufgenommen werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.

> „[Entwicklungsziele] Erhalt und Sicherung stadtnaher Freiflächen mit Bedeutung für die Naherholung und die Frischluftversorgung des Stadtgebiets unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange“ → „[Maßnahmen] Freihaltung der Flächen von jeglicher Bebauung“

„[Entwicklungsziele] Ökologische Aufwertung der Kiefern- und Laubgehölzforsten für den Natur-, Landschafts- und Ressourcenschutz und zur Aufwertung von Landschaftsbild und Erholungseignung“ → „[Maßnahmen] verstärkte Hinwendung zu Methoden des naturnahen Waldbaus; langfristiger Umbau der naturfernen Kiefernforste zu standortheimischen Wäldern, Förderung der Naturverjüngung, Erhaltung und Neuanlage strukturreicher Waldränder, Erhaltung naturnaher Strukturen“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan für die Fläche des Flurstücks 33/6 geändert. Parallel dazu wird eine Anpassung des Landschaftsplans vorgenommen.

**Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde**

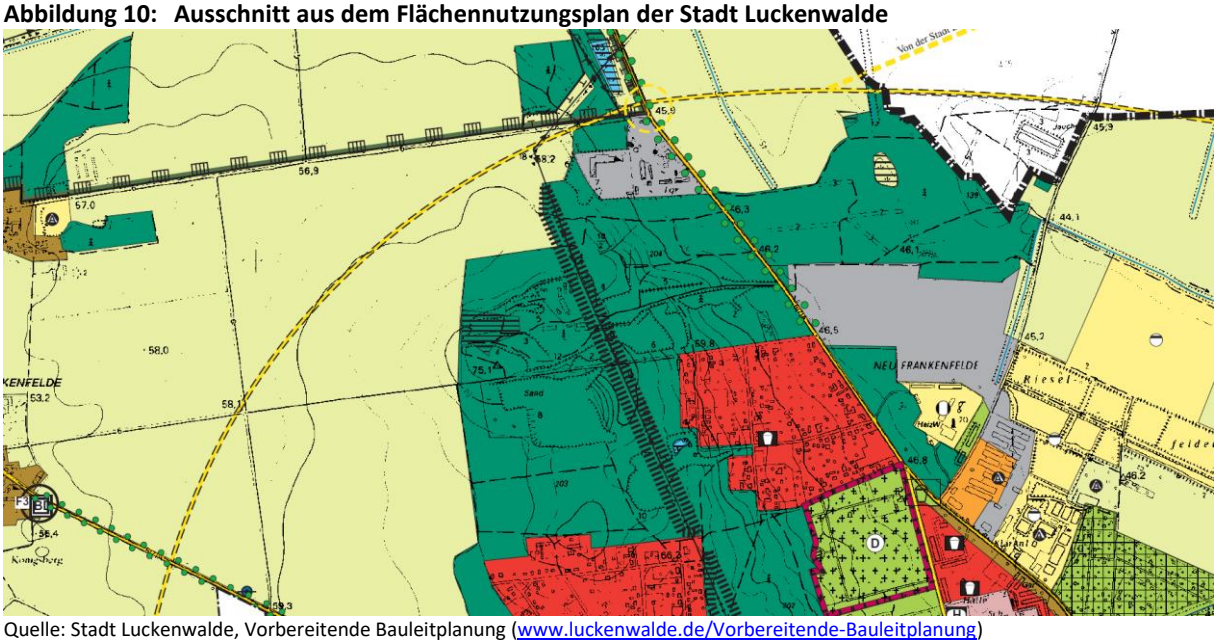



Quelle: Stadt Luckenwalde

## 3.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde weist den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Forstwirtschaft aus. Zudem ist ein Streifen am östlichen Rand des Flurstücks 33/6 (Hochspannungstrasse) als Fläche zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und eine weitere Fläche im Westen des Flurstücks als geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme ist die elektrische Freileitung in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

**Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde**




Quelle: Stadt Luckenwalde, Vorbereitende Bauleitplanung (www.luckenwalde.de/Vorbereitende-Bauleitplanung)

Die derzeitige und geplante Nutzung lässt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

## 3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbare Umgebung befinden sich nicht im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne oder anderer städtebaulicher Satzungen. Das FTZ befindet sich im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist aktuell nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## 3.6 Informelle Planungen

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Luckenwalde 2030“ stellt als Fortschreibung des INSEK „Luckenwalde 2020“ den Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung von Luckenwalde dar. In fünf Themenfeldern werden dazu die Situation analysiert, Konzepte entwickelt und Maßnahmen aufgeführt. Zur Weiterentwicklung des Standorts des FTZ werden keine Aussagen getroffen.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Luckenwalde bildet die Grundlage für Planungen der Verkehrsinfrastruktur. Dazu enthält er Analysen und Prognosen zur Mobilität sowie einen Maßnahmenkatalog. Die „Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan (VEP) mit integrierten Radverkehrskonzept der Stadt Luckenwalde 2030“ wurde am 05.03.2024 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und löst den Verkehrsentwicklungsplan von 1996 ab. Im VEP wird die Berkenbrücker Chaussee (L 73) weiterhin als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Eine Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur soll erfolgen.

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. Insbesondere zu beachten ist dabei die Maßnahme E2 Umsetzung einer klimagerechten Bauleitplanung. Weitere Maßnahmen beziehen sich unter anderem auf die Erhöhung der Nachhaltigkeit kommunaler Liegenschaften und können auf die Planung zum FTZ sinngemäß übertragen werden. Darunter insbesondere die Maßnahmen G2 Festlegung von Baustandards für Neubau und Sanierung, G4 Umstellung

der Heizungsanlagen auf klimafreundliche Wärmequellen, G5 Nutzung von Solarenergieanlagen auf kommunalen Gebäuden und G7 Begrünung der Liegenschaften.

Für die Stadt Luckenwalde wird derzeitig die kommunale Wärmeplanung erarbeitet. Die Wärmeplanung definiert Gebiete, in denen zukünftig Wärmenetze entstehen oder dezentrale Lösungen genutzt werden sollen. Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet für welches eine dezentrale Versorgung vorgesehen ist. Wärmenetze sind in diesem Gebiet sehr wahrscheinlich nicht geeignet. Die 30-tägige öffentliche Auslage des Berichts, insbesondere zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, ist zeitnah geplant. Die Fertigstellung wird im 1. Quartal 2026 erwartet.

### 3.7 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

Die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) ist seit dem 27.10.2022 in Kraft und regelt die Zahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, die bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen hergestellt werden müssen. Sie gilt im gesamten Stadtgebiet und den Ortsteilen von Luckenwalde. In Bebauungsplänen können abweichende Festsetzungen über die Herstellung der notwendigen Stellplätze getroffen werden, die allein oder in Verbindung mit der Satzung gelten.

Das Feuerwehrtechnische Zentrum ist mit den Nutzungen zu keiner der in Anlage 1 der Satzung aufgeführten Nutzungsarten klar zuzuordnen. Eine Berechnung nach Punkt 10.4 mit einem Stellplatz je 30 m² Nutzfläche ist aufgrund der großen Lagerflächen sowie Fahrzeughallen u. Ä. nicht angemessen. Der größte Besucherverkehr und damit Bedarf an Stellplätzen besteht zu den Schulungsterminen freitagabends und samstags.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Weiterentwicklung des FTZ zu ermöglichen und zu steuern, damit dieses seinen Aufgaben für den Brand- und Katastrophenschutz gerecht werden kann. Die vielfältige Nutzung des Geländes stellt komplexe Anforderungen an die baulichen Anlagen. Dementsprechend notwendige Planungsspielräume für die weitere Bebauung sollen mit möglichst geringen Eingriffen in den Naturraum vereinbart werden. Des Weiteren ist der Schutz der nahegelegenen Wohngebiete vor möglichen Immissionen von besonderer Bedeutung.

### 4.2 Konzeption Feuerwehrtechnisches Zentrum

Maßgeblich für die Entwicklung des Bebauungsplans ist die Konzeption für das FTZ, die durch den Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Teltow-Fläming erarbeitet wurde. In diesem Konzept werden die Anforderungen an das FTZ erläutert und die beabsichtigten baulichen Entwicklungen aufgeführt.

**Abbildung 11: Entwurf zur Erweiterung des FTZ**

Quelle: Kreis Teltow-Fläming, erarbeitet durch pha Architekten BDA

Die bestehenden Anlagen sollen weitestgehend erhalten werden. Zu den größeren geplanten Veränderungen gehört der Neubau eines Fahrzeug-, Geräte- und Werkstattgebäudes mit integrierten Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräumen.

Dazu kommen der Ausbau und die Instandsetzung der Wege und sonstigen Verkehrsflächen. Dies schließt eine Aufweitung der Zufahrtsstraße ein, die den Begegnungsverkehr von Lkw ermöglicht. Zudem wird der Anbindepunkt an die L 73 durch Aufweitungen mit entsprechenden Schleppkurven optimiert. Der Ortsstein und das Ortseingangsschild sollen um ca. 50 m nach Nordwest verschoben werden. Somit ist die Reduzierung der Geschwindigkeiten auf 50 km/h zukünftig sichergestellt.

Die Stellplatzkapazität soll ausgebaut und die Stellplatzflächen befestigt werden. Der größte Besucherverkehr und damit Bedarf an Stellplätzen besteht zu den Schulungsterminen freitagabends und samstags. Dabei werden entsprechend dem vorgesehenen dreizügigen Lehrgangsbetrieb und der Kapazitäten der Seminarräume bis zu 100 Personen pro Tag aus dem gesamten Landkreis erwartet. Aufgrund der Lage des FTZ wird die Mehrzahl der Besucher per Pkw anreisen, auch in Fahrgemeinschaften. Die gute Anbindung des FTZ an den neuen Radweg entlang der L 73 begünstigt die Anreise per Fahrrad insbesondere aus Luckenwalde und Nuthe-Urstromtal. Nur in geringem Maße wird die Anreise mit dem ÖPNV und zu Fuß erfolgen. Dementsprechend wird die Herstellung von 80 Stellplätzen und 20 überdachten Fahrradstellplätzen als ausreichend und angemessen für die geplanten Nutzungen erachtet.

## 4.3 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung

**Standort**

Ein alternativer Standort für die Ansiedlung des FTZ steht nicht zur Verfügung. Zum einen sind am geplanten Standort bereits viele der benötigten Anlagen vorhanden, sodass ein Umzug nicht einfach zu bewerkstelligen wäre. Zum anderen ist die Lage außerhalb der Stadt aus Immissionsschutzgründen sinnvoll, da Lärm-, Luftschadstoff- und Geruchsemissionen mehrheitlich von schutzbedürftigen

Nutzungen ferngehalten werden. Ein integrierter Standort wäre für die Nutzung des FTZ ungeeignet. Zudem ist die gute Verkehrsanbindung am geplanten Standort von Vorteil.

**Verkehrliche Erschließung**

Für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets wurde eine Zufahrt über den südlich angrenzenden Brandweg in Erwägung gezogen. Dieser eignet sich jedoch nicht als Erschließungsstraße für das FTZ, da er nicht frei durchfahrbar ist, um Schwerverkehr von Seiten der Kiesgrube aus dem nahegelegenen Wohngebiet zu halten. Auch der Verkehr, der mit der Nutzung des FTZ einhergeht, könnte zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen. Die Berkenbrücker Chaussee ist durch ihre Einbindung ins Verkehrsnetz und ihren Ausbauzustand gut geeignet für die Erschließung des FTZ. Zudem müssten bei einer Erschließung über den Brandweg große Höhenunterschiede überwunden und größere naturnahe Flächen in Anspruch genommen werden.

Für die Verbesserung der Anbindung der Erschließungsstraße an die Berkenbrücker Chaussee sollen der Ortsstein und das Ortseingangsschild um ca. 50 m nach Norden verschoben werden. Damit wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 50 km/h sichergestellt. Die Anbindung wird im Zuge der Aufweitung der Zufahrtsstraße ausgebaut. Die Schleppkurven- und Sichtdreiecksnachweise werden im Zuge der Ausführungsplanung erbracht.

Durch die Planung wird das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Situation im Bestand nicht wesentlich erhöht. Das größte Verkehrsaufkommen ist zu Weiterbildungsveranstaltungen zu erwarten, die an wenigen Tagen im Monat insbesondere an Wochenenden stattfinden. Dabei werden bis zu 100 Fahrten je Tag und Richtung erwartet. An allen weiteren Tagen ist das Verkehrsaufkommen deutlich geringer (aktuell täglich 20 bis 50 Fahrten). Die geringen erwarteten Verkehrszahlen begründen bei der zukünftig innerörtlichen Lage der Anbindung keine Erforderlichkeit für eine Linksabbiegespur.

**Umwandlung von Wald**

Der Erhalt und der Ausbau des FTZ sind für die Sicherstellung des Brandschutzes im Landkreis unerlässlich. Eine Entwicklung an einem anderen Standort ist – wie oben dargestellt – nicht möglich. Durch die notwendigen Anpassungen am Standort des FTZ werden Waldflächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme wird weitestgehend auf den zentral gelegenen Bereich begrenzt. An dieser Stelle sowie entlang der Zufahrtsstraße ist mit dem Verlust von Bäumen zu rechnen. Auf weiteren Flächen, für die eine Waldumwandlung erfolgt kann der Baumbestand jedoch weiter erhalten werden. Die Umwandlung von Wald sowie Baumfällungen werden auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebiets kompensiert.

**Arten- und Biotopschutz sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Im Plangebiet wurden besonders und streng geschützte Arten festgestellt. In einem zum Bebauungsplan erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die Vorkommen untersucht und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Unter Berücksichtigung und mit Umsetzung dieser Maßnahmen bestehen gemäß gutachterlicher Aussage keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Zuge der Planung. Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Luckenwalde als Trägerin der Bauleitplanung und dem Landkreis Teltow-Fläming als Vorhabenträger.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung erging, sind im Geltungsbereich durch Baugenehmigungen naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Gehölzpflanzen, Biotoppflege, Artenschutzmaßnahmen) festgesetzt. Weitere Eingriffe in die Natur im Zuge der baulichen Entwicklung des FTZ, werden durch die Anordnung der Anlagen und eine Konzentration der Entwicklung im zentralen Bereich vermieden bzw. geringgehalten. Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen sollen in der Art angeordnet werden, dass die

bestmögliche Entwicklung der Natur, bei gleichzeitiger Ermöglichung der unabdinglichen Weiterentwicklung des FTZ, ermöglicht wird. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt daher über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Luckenwalde als Trägerin der Bauleitplanung und dem Landkreis Teltow-Fläming als Vorhabenträger. Damit wird eine gewisse Flexibilität bei der Verortung der Maßnahmen ermöglicht. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor Satzungsbeschluss werden die Maßnahmen hinreichend gesichert. Die Maßnahmen sind durch den Landkreis umzusetzen.

**Immissionsschutz**

Die Planung dient der Entwicklung des FTZ und der Anpassung der Anlagen an die bereits ausgeübte Nutzung. In Folge der Planung ist keine wesentliche Änderung der Nutzungsart, -zeit und -intensität im Plangebiet zu erwarten. Durch die Lage des FTZ in tieferem Gelände sowie umgeben von Waldflächen wird schädlichen Immissionen (z.B. in Form von Staub und Lärm) in der Umgebung entgegengewirkt. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) befinden sich in ca. 300 m Entfernung am Brandweg. Hier sind keine negativen Immissionen zu erwarten, die durch die Planung begründet werden. Die Abteilung Immissionsschutz des Landesamtes für Umwelt sieht gemäß ihrer Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung keinen Bedarf für weiterführende Untersuchungen oder Gutachten zu den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft.

# 5. Planinhalt

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden keine Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO, sondern ausschließlich eine ca. 38.500 m² große Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ festgesetzt. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche dient der geplanten Ergänzung und dem bedarfsgerechten Ausbau des FTZ, durch die eine langfristige Sicherstellung des erforderlichen Brand- und Katastrophenschutzes im Landkreis Teltow-Fläming gewährleistet werden soll. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 genauer bestimmt.

> *Textliche* Festsetzung Nr. 1
>
> *Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck eines Feuerwehrtechnischen Zentrums dienen. Dazu gehören Gebäude für Seminar-, Übungs-, Aufenthalts-, Büro- und Lagerräume, Übungs- und Trainingsanlagen, Übungs- und Trockentürme, Löschteiche sowie sonstige Anlagen, die dem Brand- und Katastrophenschutz sowie der Aus- und Weiterbildung von Einsatzkräften des Brand- und Katastrophenschutzes dienen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)*

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Trotz der fortgeschrittenen Konzeption und Planung für das Gelände, sollen Entwicklungsspielräume für die Anpassung der baulichen Anlagen des FTZ gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO geregelt. Als zulässige Grundfläche werden für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ 5.300 m² festgesetzt. Die Festsetzungen sind abgeleitet aus den Flächenansprüchen der vorhandenen und geplanten Nutzung zuzüglich eines Entwicklungsspielraums von ca. 20 %. Als maximal zulässige Höhe werden 75 m über NHN im DHHN2016 festgesetzt. Bei einer Geländehöhe von ca. 63 m über NHN im DHHN2016 im zentralen genutzten Bereich entspricht dies einer zulässigen Höhe von 12 m.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bietet Flexibilität für die Unterbringung großer Fahrzeuge und Geräte sowie für eine flächensparsame mehrgeschossige Bebauung, wo dies für die Nutzung sinnvoll ist. Um den Übungs- und Trockenturm planungsrechtlich zu sichern, wird gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO eine abweichende Maximalhöhe von 83 m über NHN im DHHN2016 auf einer Grundfläche von maximal 50 m² festgesetzt.

*Textliche Festsetzung Nr. 2*

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ ist auf einer Grundfläche von 50 m² ein Schlauch- und Steigeturm mit einer maximalen Höhe von 83 m über NHN im DHHN2016 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)*

Auf den Dachflächen sind teilweise Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien vorgesehen, sowie Anlagen für die Belüftung unterzubringen. Darüber hinaus sind Antennenanlagen für die Nutzung des FTZ unabdingbar. Daher wird textlich festgesetzt, dass die Maximalhöhen der baulichen Anlagen durch Dachaufbauten und technische Anlagen überschritten werden dürfen.

*Textliche Festsetzung Nr. 3*

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Höhe baulicher Anlagen durch technische notwendige Anlagen überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)*

Für eine problemlose Nutzung des FTZ werden eine Vielzahl von Nebenanlagen und befestigten Flächen benötigt. Um die in der Konzeption vorgesehenen Pkw-Stellplätze, Aufstellflächen, Übungsflächen und weiteren benötigten befestigten Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 5.300 m² durch die Grundflächen von untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, um 16.000 m² überschritten werden kann. Insgesamt ist daher eine Versiegelung von bis zu 21.300 m² auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

*Textliche Festsetzung Nr. 4*

*Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen um 16.000 m² überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)*

## 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich ist die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf überbaubar und es erfolgt keine Festsetzung von Baugrenzen oder Baulinien. Lediglich die Fläche unter der Hochspannungsleitung ist von Bebauung freizuhalten.

*Textliche Festsetzung Nr. 5*

*Die Gemeinbedarfsfläche ist in voller Tiefe überbaubar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

## 5.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Fläche unter den Hochspannungsleitungen im Osten der Gemeinbedarfsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Breite der Fläche von knapp 40 m ergibt sich aus den erforderlichen Schutzabständen der 110 KV Hochspannungsleitung. Stellplätze und zugehörige Zufahrten sowie sonstige Wege, Zufahrten, Abstell- und Aufstellflächen sind zulässig, da diese nicht dem langfristigen Aufenthalt von Personen dienen.

*Textliche Festsetzung Nr. 6*

*Die von Bebauung freizuhaltende Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Wege, Zufahrten, Abstell- und Aufstellflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)*

## 5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die technische Erschließung und die Befahrbarkeit des Geländes des FTZ ist die bestehende Umfahrung zu sichern, die im Nordwesten an die Gemeinbedarfsfläche angrenzt. Hier verlaufen bereits Wasser-, Strom- und Datenleitungen und die Fahrbahn ist teilweise mit Schotter und Betonplatten befestigt. Die Erhaltung der Leitungen und eine weitere Befestigung der Fahrbahn sollen gesichert werden.

*Textliche Festsetzung Nr. 7*

*Die Fläche mit der Aufschrift GFLr ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Beschäftigten und Besucher des Feuerwehrtechnischen Zentrums zu belasten. Das Leitungsrecht schließt Trink-, Lösch- und Abwasser-, Elektrizitäts- und Datenleitungen ein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

## 5.6 Verkehrsflächen und Stellplätze

Für die Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzt, die sich an der bestehenden Zufahrtsstraße orientiert. Um Gestaltungsspielräume beim Ausbau der vorhandenen Straße im stark bewegten Gelände zu ermöglichen und die Lage nicht unnötig einzuschränken, ist die Fläche mit einer Breite von 12 m festgesetzt. In dieser Fläche ist jedoch nur eine 6 bis 7 m breite Verkehrsfläche einzurichten, was durch die textliche Festsetzung geregelt wird. Diese Breite ermöglicht auch eine hinreichende Ausformung von Schleppkurven an der Berkenbrücker Chaussee (L 73).

*Textliche Festsetzung Nr. 8*

*Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Fahrbahn von mindestens 6 m bis maximal 7 m Breite zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Geltungsbereichsgrenze im Osten herzustellen. Die restlichen Flächen der Straßenverkehrsfläche sind als Bankette, Mulden, Rigolen oder Grünstreifen auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Mit der Festsetzung soll die zulässige Versiegelung geregelt und begrenzt werden. Sie soll jedoch nicht die Aufteilung des Straßenraums festlegen und damit der Bauausführung vorgreifen. Daher wird klargestellt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

*Klarstellung*

*Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.*

Der Stellplatzbedarf wurde für die Nutzung des FTZ ermittelt und im Planungskonzept dargestellt. Für die Nutzung des FTZ insbesondere für Schulungen und Seminare wird eine größere Anzahl an Stellplätzen am Standort benötigt. Der Bedarf an Fahrradabstellanlagen wird hingegen geringer eingeschätzt. Die gute Anbindung des FTZ an den neuen Radweg entlang der L 73 begünstigt die Anreise per Fahrrad insbesondere aus Luckenwalde und Nuthe-Urstromtal. Für die Ermittlung der notwendigen herzustellenden Stellplatzanlagen ist die geltende Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) nicht geeignet. Für Einrichtungen der Feuerwehr

oder des Katastrophenschutzes ist in der Anlage 1 kein Berechnungsschlüssel angegeben. Für nicht genauer aufgeführte Nutzungen soll gemäß der Stellplatzsatzung ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche eingerichtet werden. Für das FTZ werden abweichend von der Stellplatzsatzung 80 Stellplätze und 20 überdachte Fahrradstellplätze realisiert.

*Textliche Festsetzung Nr. 9*

*Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ sind 80 Pkw-Stellplätze und 20 überdachte Fahrradstellplätze herzustellen.*
*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO)*

Der Bebauungsplan enthält damit eine Festsetzung über die herzustellenden Pkw- und Fahrradstellplätze, die von der Satzung der Stadt Luckenwalde über die Erstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) abweicht. Die Stellplatzsatzung findet aus diesem Grund keine Anwendung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es wird eine entsprechende Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Klarstellung*

*Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Zahl der notwendigen herzustellenden Pkw- und Fahrradstellplätze, die von der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde abweicht. Die Stellplatzsatzung findet daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.*

## 5.7 Flächen für Wald

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die auch in Zukunft nicht für eine Nutzung durch das FTZ benötigt werden, werden als Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b BauGB festgesetzt, um so die Waldfunktion zu sichern.

## 5.8 Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Entsprechende Funde sind jedoch grundsätzlich möglich. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen.

*Hinweis*

*Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen und ähnliches entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702 / 71520) anzuzeigen.*

*Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Absatz 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.*

*Bodenfunde sind gemäß § 11 Absatz 3 und 4 und § 12 Absatz 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.*

# 6. Auswirkungen der Planung

**Stadtplanerische Auswirkungen**

Durch die Planung werden die am Standort ausgeübte Nutzung und die erforderliche Weiterentwicklung gesichert. Weder wird eine städtebauliche Entwicklung, die über die Nutzung des FTZ hinausgeht, angestoßen, noch werden anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten in der Umgebung eingeschränkt oder behindert.

**Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Planung begründet Eingriffe in die Natur und Landschaft, die im Umweltbericht eingehend untersucht wurden. Die Auswirkungen der Planung werden so gering wie möglich gehalten. Gleichzeitig müssen die Nutzungen gesichert und der Standort weiterentwickelt werden. Eingriffe in die Natur werden im erforderlichen Umfang kompensiert. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden rechtlich über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Luckenwalde als Trägerin der Bauleitplanung und dem Landkreis Teltow-Fläming als Vorhabenträger gesichert.

Im Zuge der Planung sind keine negativen Auswirkungen durch Immissionen in der Umgebung zu erwarten. Sonstige Auswirkungen auf die Umwelt werden u.a. durch eine möglichst geringe Neuversiegelung und Inanspruchnahme von Wald minimiert.

**Verkehrliche Auswirkungen**

Die geplante Nutzung entspricht der ausgeübten Nutzung. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen ist insgesamt gering.

**Soziale Auswirkungen**

Es sind keine sozialen Auswirkungen der Planung ersichtlich.

**Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit**

Die Planung erfolgt zu Gunsten des Landkreises Teltow-Fläming, welcher die Kosten der Maßnahme trägt. Dies ist vertraglich zwischen der Stadt Luckenwalde und dem Landkreis gesichert. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die Stadt Luckenwalde nicht mit Aufwendungen (Kosten für Planung und Begutachtung) verbunden. Es entsteht der übliche Verwaltungsaufwand für die Betreuung und Durchführung des hoheitlichen Verfahrens, einschließlich der Erarbeitung von Vorlagen für die Stadtverordnetenversammlung, die Durchführung der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie Anzeigen und Genehmigungen bei höheren Verwaltungsbehörden.

**Weitere Auswirkungen**

Die Planung dient der Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes im Landkreis und dient damit in besonderer Weise dem Gemeinwohl. Sonstige relevante Auswirkungen der Planung sind nicht ersichtlich.

# 7. Städtebauliche Kenndaten

| **Nutzungsart** | **Fläche** | **Anteil** |
|---|---|---|
| Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ | ca. 33.117 m² | ca. 28 % |
| Fläche für Wald | ca. 78.417 m² | ca. 67 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. 5.727 m² | ca. 5 % |
| **Geltungsbereich gesamt** | **ca. 117.261 m²** | **100 %** |

# 8. Verfahren

## 8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 28.02.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Vorlagennummer: B-7423/2023).

## 8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde am 26.06.2024 und in der PelikanPost am 06.07.2024. Die Planunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans lagen vom 11.07.2024 bis zum 23.08.2024 öffentlich aus und konnten im Internet eingesehen werden. In diesem Zeitraum konnten Stellungnahmen zur Planung abgegeben bzw. vorgetragen werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.07.2024 die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Stadt Luckenwalde eingegangen. Somit besteht kein Abwägungserfordernis.

## 8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2024. Von den 37 beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben 25 eine Stellungnahme abgegeben, von denen wiederum fünf Hinweise und Anregungen zur Planung enthielten, die zu Änderungen der Planung geführt haben. Die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Forstbehörde wurden weiter in die Planung eingebunden. Dazu fanden mehrere Gesprächstermine statt.

In Folge der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt. Ausgleichsmaßnahmen wurden konkretisiert und der Umweltbericht unter anderem im Hinblick auf die Umwandlung von Wald vervollständigt. Die Textliche Festsetzung Nr. 9 zu den Stellplätzen wurde hinsichtlich der Fahrradstellplätze angepasst. Zudem wurden Klarstellungen zur Einteilung der Verkehrsfläche und zu den herzustellenden Stellplätzen sowie ein Hinweis auf mögliche archäologische Funde ergänzt.

# 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**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]).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

**Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).

**Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** vom 27.10.2022.

# B. Umweltbericht

## 1. Einleitung

Der Umweltbericht wird für den Angebotsbebauungsplan nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden der Umfang und die Tiefe des Umweltberichtes festgelegt. Weil es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB hat folgende Bestandteile:

- Eine Einleitung mit folgenden Angaben:
    a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
    b. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;
- eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:
    c. eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
    d. eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge
        i. des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
        ii. der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
        iii. der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
        iv. der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
        v. der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
        vi. der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in

Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

vii. der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

viii. der eingesetzten Techniken und Stoffe;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen;

e. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

f. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

g. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. j BauGB; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

- zusätzliche Angaben:

h. eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

i. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

j. eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,

k. eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

## 1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

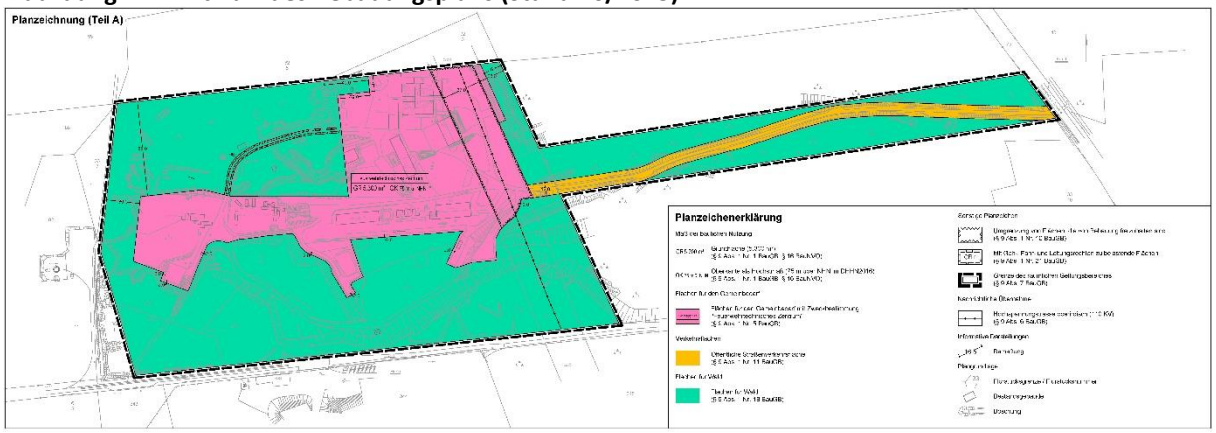
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Feuerwehrtechnischen Zentrums geschaffen werden.

Das übergeordnete Ziel der Planung ist daher die Ertüchtigung des bestehenden Feuerwehrtechnischen Zentrums (FTZ) zu einem Kompetenzzentrum für Brand- und Katastrophenschutz. Für die längerfristige Sicherung des Standortes wird ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. In diesem muss sowohl die Möglichkeit zur Errichtung eines Mehrzweckgebäudes in zentraler Lage wie auch der Erhalt und ggf. die bedarfsgerechte Erweiterung der auf dem Grundstück verteilten Ausbildungs- und Übungsstandorte berücksichtigt werden.

Weitere Ziele der Planung sind

- die Sicherstellung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie
- die Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

**Abbildung 12: Entwurf des Bebauungsplans (Stand 10/2025)**




Quelle: Plan und Praxis

## 1.2 Bedarf an Grund und Boden

| **Nutzungsart** | **Fläche** ($m^2$) |
|---|---|
| Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ | ca. 33.117 |
| Fläche für Wald | ca. 78.417 |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. 5.727 |
| **Geltungsbereich gesamt** | **ca. 117.261** |

## 1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

### 1.3.1 Fachgesetze

**Bauplanungsrecht**

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in

Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**
Das Plangebiet liegt außerhalb europäischer oder nationaler Schutzgebiete.

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer bereits in Nutzung stehenden Fläche, die bereits erschlossen ist, berücksichtigt. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt werden, dass Festsetzungen zur dauerhaften und nachhaltigen Begrünung von Teilflächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Nicht für die Nutzungsentwicklung des FTZ notwendige Grundstücksflächen werden als Wald festgesetzt. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt im weiteren Verfahren nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets (Außenbereich).

**Naturschutzrecht**

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**Artenschutz**

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.

**Biotopschutz**

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

**Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes Landes Brandenburg**

Die vom Vorhaben betroffenen Bäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche unterliegen teilweise den Bestimmungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Genehmigung zur Waldumwandlung bedarf gemäß § 8 LWaldG der vorherigen Genehmigung.

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme bereits ehemals anthropogen genutzter und vorbelasteter Flächen, welche bereits erheblich und nachhaltig anthropogen überformt wurden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Untersucht wurde das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechsen, besonders und streng geschützter Europäischer Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien sowie Ameisen. Im Gutachten wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Bei Beachtung und Umsetzung dieser Maßnahmen bestehen keine Konflikte aus Artenschutzrechtlicher Perspektive. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe wird nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE) erfolgen.

**Bodenschutzrecht**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Ziele des Bodenschutzes insofern umgesetzt werden, als im Rahmen der geplanten Bebauung ein sparsamer Umgang mit dem Boden sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts) wird.

**Wasserrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 4. Dezember 2017 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

Im Plangebiet stehen unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung.

**Immissionsschutzrecht**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

Durch die angestrebte Nutzung ist keine Verschlechterung des Immissionsschutzes zu erwarten.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb relevanter Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich.

### 1.3.2 Übergeordnete Fachpläne und relevante Gesetze

**Landschaftsplan Luckenwalde**

Der Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde wurde im Jahr 1999 verabschiedet. Er trifft die fachplanerischen Aussagen zur beabsichtigten Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.

- „[Entwicklungsziele] Erhalt und Sicherung stadtnaher Freiflächen mit Bedeutung für die Naherholung und die Frischluftversorgung des Stadtgebiets unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange“ → „[Maßnahmen] Freihaltung der Flächen von jeglicher Bebauung“
- „[Entwicklungsziele] Ökologische Aufwertung der Kiefern- und Laubgehölzforsten für den Natur-, Landschafts- und Ressourcenschutz und zur Aufwertung von Landschaftsbild und Erholungseignung“ → „[Maßnahmen] verstärkte Hinwendung zu Methoden des naturnahen Waldbaus; langfristiger Umbau der naturfernen Kiefernforste zu standortheimischen Wäldern, Förderung der Naturverjüngung, Erhaltung und Neuanlage strukturreicher Waldränder, Erhaltung naturnaher Strukturen“

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Landschaftsplan bestätigt die bestehende und geplante Nutzung der Liegenschaft als Feuerwehrtechnisches Zentrum nicht, sondern steht mit dem Entwicklungsziel eines naturnahen Waldumbaus der Zielstellung des Bebauungsplans auf rund 50% der Grundstücksfläche entgegen. Dementsprechend erfolgt eine Fortschreibung des Landschaftsplans mit Berücksichtigung der für den Gemeinbedarf genutzten Fläche.

## 1.4 Festlegung des Untersuchungsrahmens

### 1.4.1 Untersuchungsgegenstand und -umfang

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Mit Ausnahme des Schutzgutes Fauna wird von einer Wirksamkeit von bau-, anlage- und betriebsbedingten Störungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche ausgegangen.

Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

### 1.4.2 Untersuchungsmethode

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann im weiteren Verfahren den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter.

Aus diesen werden dann Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach dem Regelwerk „Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (HVE, Stand 2009).

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wird durch mehrfache Begehungen im Jahr 2024 auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen im Land Brandenburg sowie verfügbaren Luftbildkarten eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde für den Zeitraum 2024/2025 erstellt und liegt mit Datum vom 26.09.2025 vor.

## 1.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung

Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des

Umweltzustands erforderlich. Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter im Ausgangszustand beschrieben und bewertet.

### 1.5.1 Internationale und nationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotope

Das Vorhaben befindet sich in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Schutzgebiete vorhanden.

**Abbildung 13: Internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Standortes**

Quelle: Geoportal Brandenburg

### 1.5.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

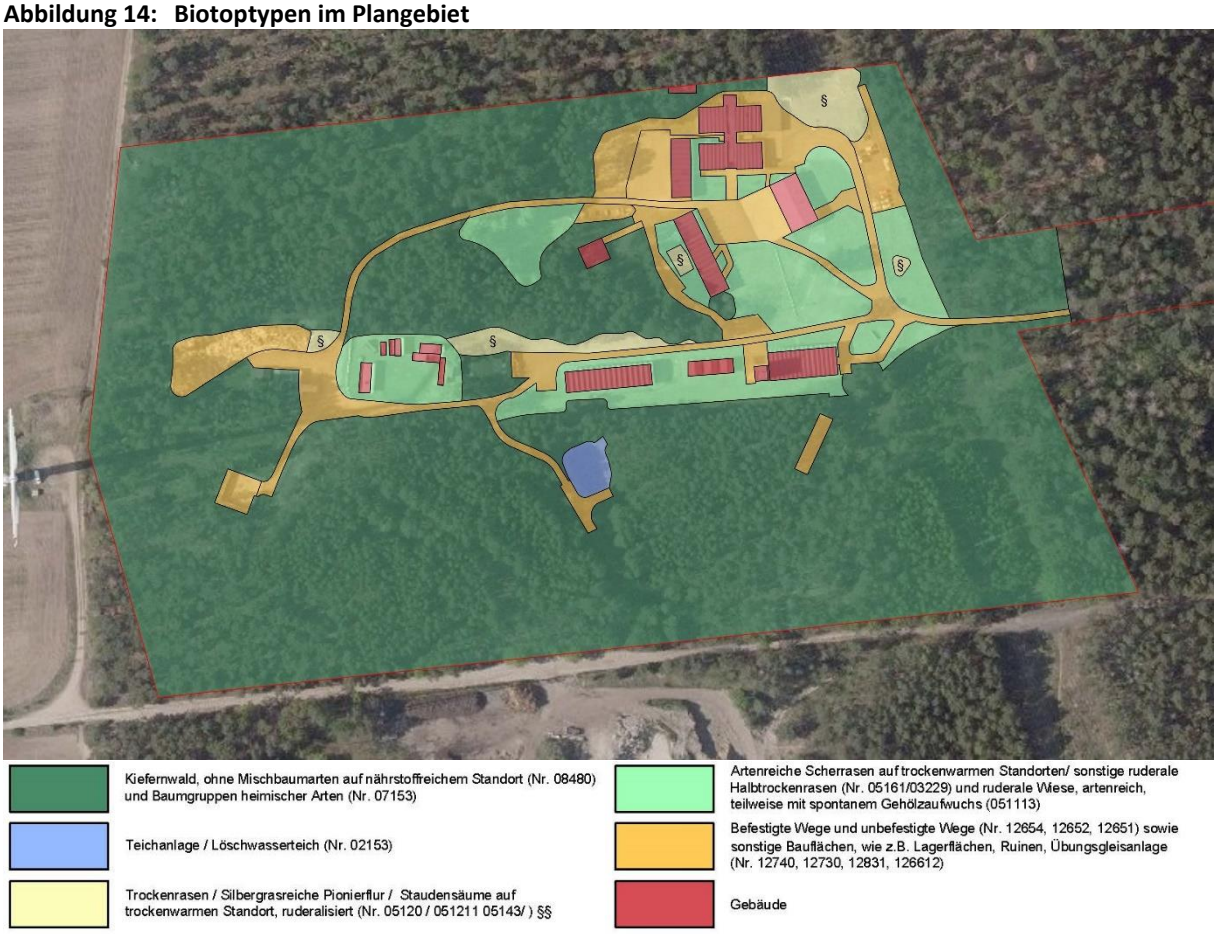
Auf Grundlage der Begehung wurden im genutzten Kernbereich des Grundstücks FTZ folgende Biotoptypen erfasst:

- Kiefernwald, ohne Mischbaumarten auf nährstoffreichem Standort (Nr. 08480)
- Teichanlage / Löschwasserteich (Nr. 02153)
- Trockenrasen / Silbergrasreiche Pionierflur (Nr. 05120 / 051211) §§
- Staudensäume auf trockenwarmen Standort, ruderalisiert (Nr. 05143) §
- Artenreiche Scherrasen auf trockenwarmen Standorten/ sonstige ruderale Halbtrockenrasen (Nr. 05161/03229)
- Ruderale Wiese, artenreich, ohne oder mit spontanem Gehölzaufwuchs (0511131)
- Kleine Baumgruppe, heimische Baumarten (Nr. 07153)
- Befestigte Wege und unbefestigte Wege (Nr. 12654, 12652, 12651)
- Sonstige Bauflächen, wie z.B. Lagerflächen, Ruinen, Übungsgleisanlage (Nr. 12740, 12730, 12831, 126612)

- Gebäude

Insgesamt ist der Geltungsbereich des übergeordneten Biotoptypen Kiefernwald (Nr. 08480) und der Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil (Nr. 12311) zuzuordnen. Im südlichen Bereich der Freileitungstrasse konnte sich Pappelaufwuchs etablieren (08280). Im Verlauf der Erschließungsstraße treten Robinienbestände, ohne Mischbaumart (Nr. 08340) beidseitig des Straßenkörpers auf.

**Abbildung 14: Biotoptypen im Plangebiet**




Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

Auf den trockenwarm - sandigen und nährstoffarmen Standorten treten häufig Zeigerarten von Trockenrasen und trockenen Saumgesellschaften auf. Deren Vorkommen ist jedoch stark abhängig von den jährlichen Niederschlägen und der Pflegeintensität (Rasenmahd). Es handelt sich in den als Stellplatzanlage oder Grünflächen genutzten Bereichen zwischen den Gebäuden und deren Erschließung um Scherrasen, die aufgrund von fehlender künstlicher Bewässerung und Düngung auf besonders mageren Sandflächen typische Zeigerarten wie die Sand-Strohblume oder die Sand-Nelke sowie Hasen-Klee oder das Mausohr-Habichtskraut aufweisen.

Reine Trockenrasen oder -säume sind selten und beschränken sich auf südexponierte Randbereiche des Kiefernwaldes oder durch Ansaat bzw. Pflege angelegte Flächen wie jene unter der Leitungstrasse im nordöstlichen Geltungsbereich.

Der sich inzwischen durch Naturverjüngung entwickelnde reine Kiefern(alt)bestand wird durch einen meist unversiegelten Rundweg erschlossen, der an die einzelnen angelagerten Übungsstationen führt. In deren Umfeld befinden sich wiederum unterschiedliche Gras- und Staudenfluren, die von Nutzungs- und Pflegeintensität geprägt sind. Meist handelt es sich hier um extensive Wiesenflächen, die einen hohen Wert für die örtliche Insektenwelt aufweisen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans wurde eine faunistische Kartierung mit Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurden die Artengruppen der Europäischen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und hügelbauende Ameisen erfasst.

**Europäische Brutvögel**

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 24 Vogelarten kartiert. Planungsrelevant und von besonderer Bedeutung sind hier die im direkt betroffenen Vorhabenbereich (künftige Gemeinbedarfsfläche, öffentliche Verkehrsfläche) gefundenen Arten mit Brutrevier. Dies sind die Bachstelze, der Baumpieper, der Gartenbaumläufer und Gartenrotschwanz mit insgesamt 10 Revieren. Der Baumpieper mit einem Brutpaar ist auf der Roten Liste 2021 im Land Brandenburg auf der Vorwarnliste. Alle anderen Arten sind in Brandenburg häufig.

**Fledermäuse**

Im Untersuchungsgebiet wurden 9 Fledermausarten erfasst. Die größte Gruppe stellen der Große Abendsegler und die Zwergfledermäuse dar. Es ist davon auszugehen, dass das UG wertvolle Quartiere in Form von Einzelquartieren, Wochenstuben und auch Qualitäten als Jagdhabitat für die betroffenen Arten darstellt. Insbesondere der Gebäudebestand bietet diverse Habitate.

Auf dem Gelände befindet sich insbesondere ein Gebäude in einer Senke. In diesem Gebäude wurden große Mengen Fledermauskot festgestellt. Daraufhin wurde das Gebäude zwei Mal im Winter und zwei Mal im Sommer kontrolliert. Dabei wurden potenzielle Spalten mit einem Endoskop untersucht. Bei den Deckenplatten handelt es sich um Hohlkammerplatten in denen ebenfalls Fledermauskot festgestellt wurde. Zum Zeitpunkt der Begehungen konnten keine Individuen nachgewiesen werden. Das Quartier eignet sich jedoch potenziell als Sommer und Winterquartier. Aufgrund der Kotmengen ist davon auszugehen, dass es zeitweise ein bedeutendes Quartier für eine Wochenstube war.

Alle Fledermausarten sind nach Bundesartenschutzgesetz streng geschützt.

**Reptilien**

Die Erfassung der Reptilien erfolgte an acht Begehungsterminen. Insgesamt konnten durch die Begehungen drei Individuen erfasst werden, sowie der Nachweis einer Häutung (Ecdysis) erfolgen. Das UG scheint vornehmlich als Jagrevier genutzt zu werden und beschränkt sich vornehmlich auf die offenen, warmen Bereiche im UG. Durch die hohe Verdichtung ist eine Nutzung der Flächen zur Ei-Ablage in den geplanten Eingriffsgebieten im UG unwahrscheinlich. Im äußersten Westen des UG befindet sich eine Fläche mit großen Betonbrocken, die einer Stein-Halde ähnelt. Hier konnten zwei adulte Weibchen und ein Männchen beobachtet werden. Die Zauneidechse ist gemäß Bundesartenschutzgesetz streng geschützt.

**Amphibien**

Im Zuge der Amphibienkartierungen konnten Vorkommen des Teichfroschs und der Erdkröte im Bereich des Löschteichs nachgewiesen werden. Die Erdkröte ist gemäß Bundesartenschutzgesetz streng geschützt. Das Vorkommen des Teichfroschs ist häufig, so ist dieser lediglich besonders geschützt.

**Ameisen**

Im Verlauf der Kartierarbeiten wurden zwei Nester der hügelbauenden Waldameise gefunden. Eine Tötung der hügelbauenden Waldameise durch Nestzerstörung ist verboten.

Alle Einzelnachweise bzw. deren Standorte zu den oben benannten Artengruppen sind in Karten im Artenschutzfachbeitrag dargestellt.

### 1.5.3 Schutzgut Fläche

Im Sommer 2023 erfolgte auf Grundlage der Planunterlage eine Geländebegehung, bei der unter anderem auch die Historie des Standorts ermittelt wurde. So ist die Versiegelung heute trotz der anthropogenen Vorbelastung gering.

Aus dem Luftbild von 1994 wird deutlich, dass das zentrale Plangebiet bereits seit Jahrzehnten als Fläche für Siedlungszwecke in Nutzung steht. Eine landwirtschaftliche Nutzung lag nicht vor. Vielmehr handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die mit Waldbäumen bestockt ist und die sich aufgrund der bestehenden Abgrabung für den Nutzungszweck eines Feuerwehrtechnischen Zentrums eignet.

**Abbildung 15: historisches Luftbild 1994 mit Eintrag Geltungsbereich**

Quelle: Geobroker Land Brandenburg

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Da die Fläche bereits seit dem 20. Jahrhundert als anthropogener Sonderstandort im Außenbereich genutzt wird, kommt es auch bei Nichtdurchführung der Planung zu keinem Rückbau und vollständigen Renaturierung der ehemaligen Kiesgrube. Bei Nichtdurchführung der Planung würde vielmehr die bestehende Nutzung als Feuerwehrtechnisches Zentrum im Außenbereich fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

### 1.5.4 Schutzgut Boden

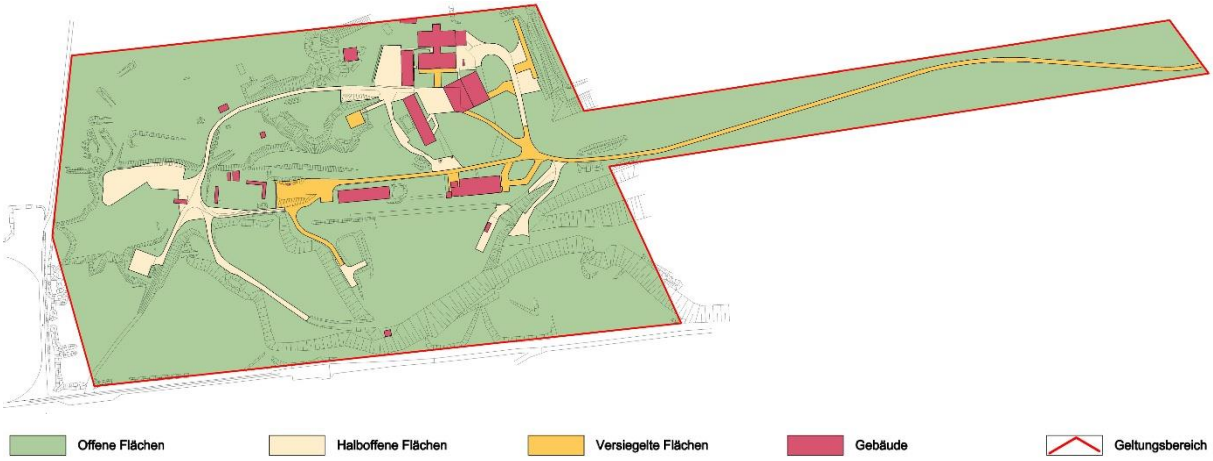
Das Plangebiet ist naturräumlich der Großlandschaft Norddeutsches Tiefland zuzuordnen. Als Bodenarten kommen überwiegend Braunerden über Sand vor. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die zum großen Teil mit Waldbäumen bestockt ist.

Ursprünglich war das Plangebiet bzw. dessen Umgebung durch podsolige Braunerden unterschiedlicher Ausprägung gekennzeichnet.

Noch heute ist das Plangebiet (mit Ausnahme der Zufahrt und der zentralen Nutzungsfläche am Grundstückseingang) weitestgehend unversiegelt. Dennoch beziffert sich der Anteil an aktuell versiegelten Flächen unterschiedlicher Ausprägung insgesamt auf ca. 15.500 m². Diese setzt sich aus der asphaltierten Zuwegung durch den Wald, die unterschiedlichen Gebäude im Nordosten sowie

zahlreiche Nebenanlagen in Form von Stationen zu Übungszwecken und deren Erschließung zusammen. Die Erschließungswege sind unterschiedlich befestigt – von Betonplatten, Schotterwegen bis hin zu verdichteten Sandwegen, die als halboffene Flächen erfasst wurden. Stellplatzflächen und Übungsflächen wie z.B. das Schotterbett von Übungs-Gleisanlagen oder Trümmerhaufen wurden ebenfalls in die halboffenen Flächen aufgenommen.

**Abbildung 16: Versiegelung Bestand**




Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung als Feuerwehrtechnisches Zentrum im Außenbereich gemäß Status Quo fortgesetzt werden. Eine zusätzliche Versiegelung wäre, wie bereits in der Vergangenheit genehmigt, im Zusammenhang mit Einzelanträgen für Neubauten möglich.

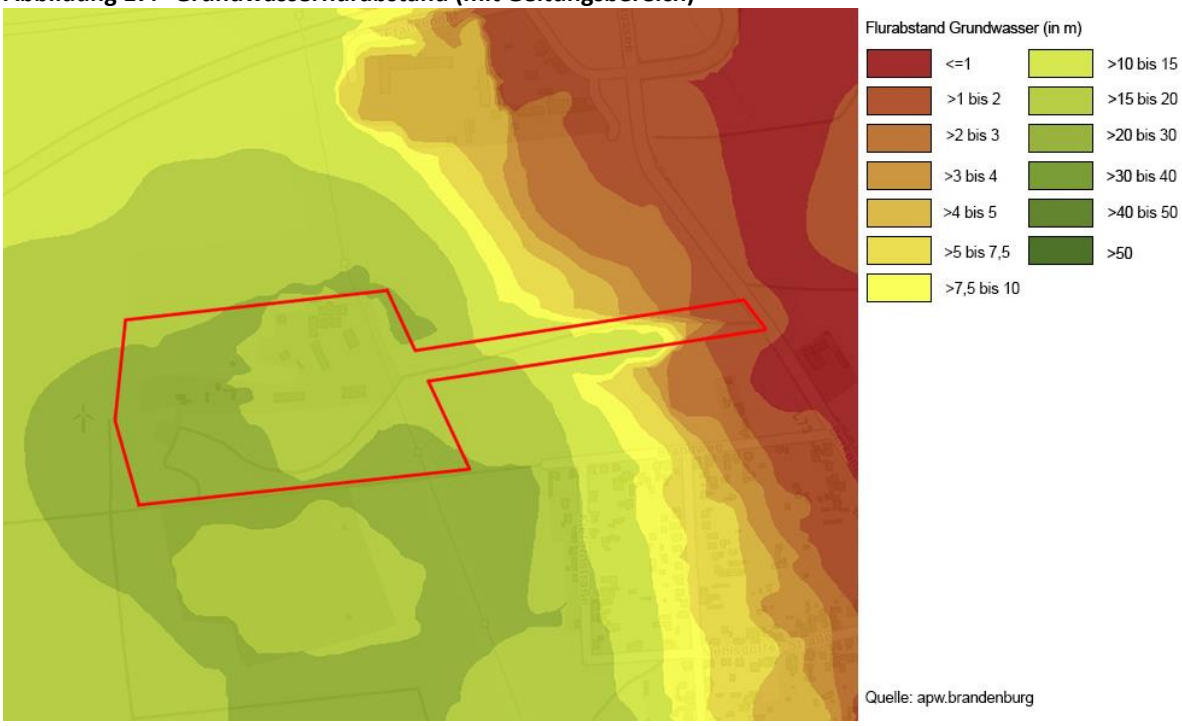
### 1.5.5 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist insbesondere der Wasserhaushalt untersuchungsrelevant: das Rückhaltevermögen von Niederschlägen, der Oberbodenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate. Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zu Übungszwecken ein künstlich angelegter Löschwasserteich. Den bewaldeten Flächen kommt aufgrund der Verdunstungsleistung im Sommer eine geringere Grundwasseranreicherung zu als dem Offenland mit ruderalen Gras- und Staudenfluren bzw. Scher- und Trockenrasen.

Die Hydrogeologische Karte zeigt sowohl einen oberflächennahen Grundwasserkomplex mit intensiv wechselnden Grundwasserleitern und Geringwasserleitern im Bereich der Erschließung als auch einen geringmächtigen Grundwassergeringleiter auf weitgehend trockenen Sanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 15 m und bis zu 30 m. Damit gilt das Grundwasser als gut geschützt gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen.

**Abbildung 17: Grundwasserflurabstand (mit Geltungsbereich)**




Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brandenburg

Das Potenzial zur Grundwasseranreicherung unter Waldflächen ist, wenn auch qualitativ grundsätzlich hochwertig, aufgrund von relativ niedrigen Niederschlagsmengen im Landkreis jedoch eher gering. Aktuell wird das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück vollständig versickert.

Die Fläche bietet kein Retentionspotential, bzw. liegt außerhalb von Überschwemmungsflächen.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung als Feuerwehrtechnisches Zentrum im Außenbereich gemäß Status Quo fortgesetzt werden. Das Niederschlagswasser kann vollständig versickern, auch jenes welches über die Dachflächen und versiegelten Erschließungsflächen abgeleitet in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung kommt.

### 1.5.6 Schutzgut Klima/Luft

Untersuchungsgegenstand sind sowohl die lokalklimatische Situation als auch mögliche großräumigere Zusammenhänge.

Die Gemarkung der Stadt Luckenwalde ist großräumig dem Klima des küstenfernen Tieflandes zugeordnet. Die Region gehört zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes. Bei 140-160 frostfreien Tagen im Jahr beträgt die Vegetationsperiode 220-225 Tage.

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des gemäßigten Übergangsklimas zwischen der maritimen und der kontinentalen Klimazone. In er Umgebung von Luckenwalde betragen nach Messwerten

- die mittleren Monatstemperatur 18 bis 18,5° C im Juni u. -1 bis 1° C im Januar,
- die Jahresdurchschnittstemperatur 10,4° C,
- das mittlere Jahresmaximum 33,1° C,
- das mittlere Jahresminimum -15,1° C.

Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen pro Jahr betragen um 662 mm, das statistische Maximum liegt mit 68 mm im Monat Juli. Die vorherrschende Windrichtung liegt bei West bis Südwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von ca. 3,8 m/s.

Sowohl das Meso- als auch das Mikroklima des Plangebietes werden entscheidend durch die vergleichsweise große Ausdehnung als unbebaute Fläche und die Lage des Plangebietes im Wald bestimmt. Die mikroklimatische Wirkung der geschlossenen Gehölz- bzw. Waldflächen ist erheblich. Diese beschatteten Flächen haben ein feuchteres und ausgeglicheneres Mikroklima (bzw. Waldbinnenklima) als die offeneren Flächen.

Auftretende Winde, vorzugsweise aus der westlichen Richtung aus dem Offenland (Ackerflächen) treffen auf die Waldflächen des Plangebiets und werden durch deren hohe Oberflächenrauigkeit bereits abgemindert. Kaltluft aus der westlich angrenzenden Offenlandfläche strömt hangabwärts in den tiefer gelegenen Teil der ehemaligen Kiesgrube und verteilt sich in die angrenzenden Waldflächen.

Das Plangebiet mit seinem hohen Waldanteil wirkt somit als bioklimatischer Ausgleichsraum für die unmittelbare Umgebung. Waldflächen stellen zudem Frischluftentstehungsgebiete dar, wobei die oberen Kronenbereich auch für die Kaltluftentstehung zu berücksichtigen sind. Funktionen als Luftleitbahn oder als Kaltluftproduzent bestehen innerhalb des untersuchten Plangebiets nicht.

Schadstoffemissionen, Lärmemissionen und Erschütterungen gehen vom Plangebiet selber nicht aus. Sie können aber von den angrenzenden Nutzungen in das Plangebiet hinein wirksam werden (vgl. Schutzgut Mensch).

Das Plangebiet liegt außerhalb von hohen Luftbelastungsvorkommen.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung als Feuerwehrtechnisches Zentrum im Außenbereich gemäß Status Quo fortgesetzt werden. Die oben beschriebenen klein-klimatischen Bedingungen bleiben bestehen. Zwar stellt Wald am Standort das Klimaxstadium[1] dar, jedoch bliebe die Nutzung als Feuerwehrtechnisches Zentrum mit seinen Flächenbedarfen bestehen und würde auch weiterentwickelt.

### 1.5.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung

„Landschaftsbild“ bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit bzw. Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch das ausgeprägte Relief sowie die unterschiedlichen Nutzungsstadien bzw. -intensitäten.

Nach den Kriterien der Vielfalt, der Eigenart und Natürlichkeit weist die Waldfläche in Kombination mit einer hohen Reliefenergie (ehemalige Kiesgrube) eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild auf.

Diese durch einen Rundweg erschlossene Waldfläche ist jedoch der Öffentlichkeit nicht zugängig und steht damit der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

[1] Stabiles Endstadium der natürlichen Vegetationsentwicklung, das sich ohne Störungen langfristig selbst erhält und den jeweiligen Standort- und Klimabedingungen entspricht.

Hinzu kommen die Trainingsstationen, die entlang der Wege angeordnet sind und die sich aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungen (vorwiegend zu Löschübungszwecken) nicht in das Landschaftsbild einer Waldfläche einfügen.

### 1.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist nicht zu rechnen. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

### 1.5.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus der Umgebung (Verkehrsknotenpunkt Berkenbrücker Chaussee) sowie der mit Realisierung der Ausbauplanung einhergehende Lärm (Fahrverkehr Feuerwehrtechnisches Zentrum).

Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen (hier Wohnen) wurden keine erheblichen Vorbelastungen festgestellt.

## 1.6 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

| **Schutzgut** | **Wechselwirkung** |
|---|---|
| Mensch | alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen |
| Tier | abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen |
| Pflanzen/ Biotope | abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten |
| Biologische Vielfalt | abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen |
| Fläche | abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung |
| Boden | Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), |

| | |
|---|---|
| | Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag) |
| Wasser | Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag |
| Klima/Luft | abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation |
| Landschaft | Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren |
| Natura 2000 Gebiete | anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken |

Aufgrund der zulässigen Neuversiegelung werden alle Schutzgüter betroffen sein. Wechselwirkungen, die aus den Beeinträchtigungen kumulativ hervorgehen, sind nicht zu erwarten.

## 1.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ sowie der erforderlichen Erweiterung der Anbindung an die Berkenbrücker Chaussee.

### 1.7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

In Anspruch genommen wird eine bereits anthropogen überprägte Fläche (ehemalige Kiesgrube), die bereits seit längerer Zeit in Nutzung ist. Das Plangebiet zählt nicht zum Innenbereich nach § 34 BauGB und ist daher bislang kein Teil der Siedlungsfläche der Stadt Luckenwalde. Es kommt damit zu einem Neuverbrauch von Landschaft für Siedlungszwecke. Der Neuverbrauch bezieht sich jedoch überwiegend auf die Erweiterung der Verkehrsfläche für die Anbindung des FTZ. Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche überplant zwar Wald im Sinne des Waldgesetzes, jedoch entspricht die Gemeinbedarfsfläche weitestgehend der heutigen Nutzung und damit der bereits vorhandenen anthropogenen Überformung des Landschaftsraums.

Aufgrund von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen während der Bauzeit wird es aufgrund der großzügigen Ausweisung von Baufläche zu keinem baubedingten, temporären zusätzlichen Flächenverbrauch, der über die Gemeinbedarfsfläche bzw. Verkehrsfläche hinausgeht, kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind, aufgrund des Neuverbrauchs von Natur und Landschaft für Siedlungszwecke, für die betroffenen Waldflächen in der Fläche für Gemeinbedarf sowie die Ausweitung der Verkehrsfläche zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen, die über das Plangebiet in die angrenzenden Flächen einwirken könnten (wie z.B. Lärmimmissionen, Rauchentwicklung) waren aufgrund der Entfernung zu den

nächstgelegenen sensiblen Wohnnutzungen nicht Gegenstand der Untersuchungen. Das zuständige Landesamt für Umwelt sah die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen bzw. Gutachten zu den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft zum Zeitpunkt der Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange als nicht erforderlich an.

### 1.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Vorhaben geht eine Versiegelung von Boden auf einer ehemals anthropogen veränderten Fläche, die sich infolge ihrer extensiven Nutzung renaturieren (Wald) konnte, einher. Damit wird die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Schutzguts Boden verringert und nachhaltig beeinträchtigt.

Bezogen auf die einzelnen Bau- bzw. Erschließungsflächen verändert sich der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet erheblich.

| | | Bestand | | | Planung | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B-Plan | Fläche | Gebäude | versiegelt | offen | Gebäude | versiegelt | offen |
| Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ | 33.117 | 2.837 | 9.626 | 20.654 | 5.300 | 16.000 | 11.817 |
| Fläche für Wald | 78.417 | - | | 78.417 | - | - | 78.417 |
| Straßenverkehrsfläche | 5.727 | - | 1.413 | 4.314 | - | 3.200 | 2.527 |

Die geplante Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließung führt anlagebedingt zu einer erheblichen Neuversiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche. Während der Anstieg an Neuversiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung gegenüber dem Ist-Zustand bei ca. 8.837 m² liegt, steigt die Versiegelung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anlagebedingt um ca. 1.787 m² gegenüber der heutigen Zufahrt. Damit wird eine potenzielle (planerische) Neuversiegelung in einem Umfang von 10.624 $m^2$ innerhalb des Plangebiets möglich.

Der Versiegelungsgrad wird jedoch auf ein für Flächen für Gemeinbedarf bzw. Verkehrsflächen übliches Maß beschränkt, so dass der anthropogen vorbelastete, für Siedlungsnutzung hinzu genommene Boden ressourcenschonend genutzt wird.

Baubedingt sind keine über die anlagebedingten Versiegelungen hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Baustelleneinrichtungen sowie die zu erwartenden Lager- und Bewegungsflächen vollständig innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche unterzubringen sind.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen, keine zusätzlichen Immissionen gegenüber dem Ist-Zustand auf das Schutzgut Boden einwirken.

Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion von verbleibenden offenen Bodenflächen in einem Umfang von mindestens 35 % der Gemeinbedarfsfläche, werden durch die dauerhafte Pflege der Offenlandflächen sowie das Anpflanzen von Baumgruppen gefördert. Insbesondere bei Trockenheit sowie Starkregenereignissen im Rahmen des Klimawandels wird sich eine strukturreiche dauerhafte Begrünung des Bodens positiv auswirken, da der Verlust an sandigem Oberboden durch Wind- und Wassererosion verringert wird.

Darüber hinaus wird aufgrund der erforderlichen Ersatzaufforstung eine Regenerierung von Boden an anderer Stelle in einem Umfang von 14.185 m$^2$ durchgeführt.

### 1.7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Baubedingte Verunreinigungen z.B. durch Baufahrzeuge könnten mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. Abstellen der Baufahrzeuge auf ausgewiesenen Flächen) vermieden werden.

Das Niederschlagswasser kann bei der erwarteten anlagebedingten Flächenneuversiegelung aufgrund der Bodenverhältnisse (wasserdurchlässiger Sandboden) und dem mittleren Grundwasserflurabstand weiterhin innerhalb des Plangebietes versickert werden. Dies trifft auch zu, wenn entsprechende Anlagen wie z.B. Mulde-Rigolen-Systeme zur Anwendung kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund der festgesetzten Nutzungen nicht zu erwarten, auch wenn Wasser gefährdende Löschmittel vorgehalten und zu Übungszwecken genutzt werden sollten. Diese unterliegen für die sichere Lagerung und Nutzung bauordnungsrechtlichen Auflagen. Im Allgemeinen müssen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen beständig sein.

### 1.7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die planungsrechtlich zulässige Nutzung eines Feuerwehrtechnischen Zentrums lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen anlage- oder betriebsbedingter Art erwarten. Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage innerhalb einer ehemaligen Kiesgrube, umgeben von Wald und außerhalb relevanter Luftleitsysteme.

Während der Bauphase der Neubauten sowie der Zufahrtsstraße kann es temporär zu Staubbelastungen kommen. Diese können z.B. durch Beregnung der Bauflächen vermieden werden. Eine Belastung von umliegenden, weiter entfernt liegenden Wohnsiedlungen kann ausgeschlossen werden, da die künftigen Baustellen von Wald umgeben sind.

Anlagebedingt kommt es zu einem Verlust an Waldflächen. Diese sind jedoch zuvorderst im Sinne der Waldumwandlung zu bewerten, d.h. es erfolgt planerisch eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart (Gemeinbedarfsfläche, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, öffentliche Verkehrsfläche). Während für die Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche (Erweiterung der bestehenden Zufahrt zu einem Zweirichtungsverkehr für LKW) Wald gerodet werden muss und dessen vollständiger Verlust Auswirkungen auf das Mikroklima haben könnte, wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nur kleinteilig und geringfügig eine Rodung von Wald erforderlich werden. Auch bei einer Waldumwandlung bleibt der Baumbestand weitestgehend erhalten. Neben dem Eingriff in eine Waldfläche für das geplante Mehrzweckgebäude (ca. 550 m$^2$), handelt es sich um Randbereiche, die für die vorhandenen Übungsstationen erweitert wurden, um einen Um- oder auch Ausbau dieser Stationen planerisch abzudecken. Für diese Umbauten oder Erweiterungen werden voraussichtlich nur Einzelbäume gefällt.

Auswirkungen auf das Mikroklima können somit für das Baufeld der Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen werden.

Der Verlust an Wald im Zusammenhang mit dem Ausbau der Verkehrsfläche führt gleichermaßen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Die aktuelle Breite der Zufahrt beträgt ca. 3 m. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche weist eine Breite von 12 m auf. Für den LKW-LKW-Begegnungsfall wird ein Ausbau in einer Breite von 6-7 m erforderlich. Durch textliche Festsetzung wird die Breite der Fahrbahn auf 7 m begrenzt und damit auch die maximal zulässige

Versiegelung begrenzt. Daraus lässt sich ableiten, dass beidseitig lediglich eine Baumreihe an Waldbäumen gerodet werden muss. Eine erhebliche kleinklimatische Auswirkung kann somit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der erforderlichen Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart wird eine Ersatzaufforstung in gleichem Umfang erforderlich. Ersatzaufforstungen finden i.d.R. auf landwirtschaftlichen Intensivnutzungsflächen statt. Mit der dauerhaften Bedeckung mit Mischwald oder Laubwald entsteht ein hohes klimarelevantes Biovolumen, welches den Verlust an klimatisch wirksamen Waldflächen im Plangebiet ausgleicht.

### 1.7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Baubedingt kommt es zu erheblichen Verlusten der vorhandenen Vegetation, da die geplante Entwicklung innerhalb der Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Außenbereich sich auf die Offenland- bzw. Waldflächen beziehen, die dauerhaft mit Pflanzen besiedelte naturnahe Flächen darstellen.

Betroffen sein können bereits baubedingt (durch das Freimachen der Baufelder von Vegetation und das Abschieben von Oberboden) vor allem anthropogen geprägte Biotoptypen wie artenreiche Scherrasen / ruderale Halbtrockenrasen trockenwarmer Standorte (Biotoptyp Nr. Biotoptyp Nr. 05161/03229), artenreiche ruderale Wiesenflächen, teils mit Gehölzaufwuchs (051113) sowie Kiefernwald ohne Mischbaumarten (Biotoptyp Nr. 08480) und einzelne Baumgruppen mit heimischen Baumarten (Biotoptyp Nr. 07153).

Ein genauer Verlust bezogen auf die einzelnen Biotoptypen lässt sich aufgrund der Angebotsplanung nicht abschließend quantifizieren. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in einem Gesamtumfang von ca. 33.117 m$^2$ ist eine Überbauung von 5.300 m$^2$ zulässig. Diese wird sich überwiegend im Bereich der heutigen Mehrzweckgebäude westlich der Stromtrasse entwickeln, da unter der Freihaltezone der Freileitung keine Gebäude zulässig sind und die übrige Gemeinbedarfsfläche sich weiter nach Westen über die zu Übungszwecken weit voneinander verteilten Stationen erstreckt.

Innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sind für Nebenanlagen weitere 16.000 m$^2$ Versiegelung zulässig. Auch diese neuen versiegelten Flächen werden zuvorderst in Ergänzung der heutigen Gebäudeensemble sowie den zugehörigen Erschließungsflächen entstehen. In Abhängigkeit von der künftigen Nutzungsintensität kann auch die Ringerschließung weitere Versiegelung hervorrufen.

**Biotoptypen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche: ca. 33.117 m$^2$**

| Biotoptyp | Gesamt in m$^2$ | unter der Freileitungstrasse | Übrige Gemeinbedarfsfläche |
|---|---|---|---|
| Gebäude | 2.837 | - | 2.837 |
| Wege, Stellplätze (unterschiedliche Befestigung) | 9.626 | 1.666 | 7.960 |
| Artenreiche Scher- und Halbtrockenrasen und Wiese | 8.456 | 2.304 | 6.152 |
| Trockenrasen § | 1.833 | 915 | 918 |
| Kiefernwald, Baumgruppen | 9.961 | 648 | 9.313 |
| Löschteich | 404 | - | 404 |
| Summe | 33.117 | 5.533 | 27.548 |

Gleichfalls von einer baulichen Entwicklung betroffen ist die bestehende Zufahrt in einer Breite von ca. 3 m, die in eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer maximalen Fahrbahnbreite von 7 m umgebaut werden soll. Hierfür wird das Roden von Wald in einem Umfang von ca. 1.787 m$^2$ erforderlich. Die ausgewiesene Verkehrsfläche weist eine Breite von 12 m auf, um eine Flexibilität in der Linienführung, angepasst an das vorhandene Relief, zu ermöglichen. Entsprechend umfasst die Waldumwandlung die Gesamtfläche der öffentlichen Verkehrsfläche abzüglich der bereits vorhandenen Zufahrt (4.314 m$^2$), der Eingriff in die Waldfläche durch Fällungen und Rodungen fällt jedoch wie oben beschrieben geringer aus.

**Biotoptypen der öffentlichen Verkehrsfläche: 5.727 m$^2$**

| Biotoptyp | Gesamt in m$^2$ | Bestand | Planung |
|---|---|---|---|
| Versiegelter Weg / Öff. Verkehrsfläche | | 1.413 | 3.300 |
| Kiefernforst, Mischwald | | 4.305 | 2.427 |

Die Biotoptypen innerhalb der festgesetzten Waldfläche bleiben von den Planungen unberührt, d.h. dass von keinen erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung während der Bauphase auszugehen ist.

Anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Nach Rückbau und Freimachen der Baufelder auf den neu zu bebauenden Grundstücken werden die umgebenden Freianlagen neu angelegt. Für die künftige Neuanlage der Freiflächen sind auch die bereits infolge von erteilten Baugenehmigungen ergangenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen.

**Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart**

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ überplant bestehende Waldflächen. Gleiches gilt für die öffentliche Verkehrsfläche die zukünftig die Zufahrt zum FTZ ersetzt sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch den Wald. Daraus ergibt sich eine Waldumwandlungsfläche von ca. 14.185 m$^2$. Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf es einer Genehmigung. Die Waldumwandlung soll durch einen forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplan geregelt werden. Hierzu bedarf es der Ermittlung des Umfangs der Waldumwandlung, wobei zwischen einer Grundkompensation als Ersatzaufforstung mit dem Faktor 1:1 und einem diese Grundkompensation übersteigenden Anteil aufgrund weiterer Waldfunktionen wie lokaler Klimaschutzwald, lokaler Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald und Erholungswald zu unterscheiden ist.

**Waldumwandlung**

| B-Plan | Überplante Waldflächen in m$^2$ | Ersatzaufforstung 1:1 (Basisausgleich) | Funktionsbedingter übersteigender Anteil |
|---|---|---|---|
| Gemeinbedarfsfläche FTZ | 9.216 | 9.216 | |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 4.314 | 4.314 | |
| GFL im Wald | 655 | 655 | |
| Gesamtfläche Waldumwandlung | 14.185 | 14.185 | |

Der überwiegende Teil der umzuwandelnden Waldflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche bleibt als Baumbestand erhalten, da es sich um potenzielle Umwandlungsflächen im Bereich der „Stationen“ zu Übungszwecken handelt, die ggf. bedarfsgerecht erweitert oder umgebaut werden sollen.

Für das geplante Mehrzweckgebäude liegen hingegen bereits konkrete Lagepläne vor. Hier wird eine Waldumwandlung mit einem vollständigem Baumverlust und Versiegelung von rund 550 $m^2$ erforderlich.

Auch für die öffentliche Verkehrsfläche wird Wald zu roden sein, jedoch nicht im gleichen Umfang wie die umzuwandelnde Fläche. Für die Umwandlung von Wald in die Nutzungsart öffentliche Verkehrsfläche wird eine Breite von 12 m zur Grundlage, während die festgesetzte Straßenbreite von mindestens 6 m und maximal 7 m keiner vollständigen Rodung auf 12 m Breite bedarf. Daraus ergibt sich ein vollständiger Waldverlust von ca. 1.787 $m^2$.

Die Waldumwandlung für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) in einem Umfang von 655 $m^2$ verursacht voraussichtlich keinen Baumverlust, sondern bestätigt den bereits vorhandenen Ringweg in seinem Verlauf und sichert diesen rechtlich innerhalb der Waldfläche. Das GFL erweitert die vorhandene Wegefläche nur geringfügig, so dass bei Umsetzung lediglich mit Einzelbaumverlusten zu rechnen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die vorliegende Planung können durch die festgelegten Maßnahmen im Plangebiet sowie eine Ersatzaufforstung im Naturraum vollständig ausgeglichen werden. Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Luckenwalde als Träger der Bauleitplanung und dem Landkreis Teltow-Fläming als Vorhabensträger.

### 1.7.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Da das Vorhaben eine Nutzung und Erweiterung des vorhanden Gebäudebestands anstrebt und bestimmte technische Voraussetzungen unabdingbar sind, können alternative Standorte nicht in Betracht gezogen werden. Bei der Planung der Erweiterung des Feuerwehrtechnischen Zentrums wurde das Prinzip der Vermeidung berücksichtigt, um möglichst wenig Offenflächen zu versiegeln und den Baumbestand zu erhalten.

Weitere Maßnahmen sind:

- Fällungen und Rodungen von Gehölzen sowie die Räumung von Vegetationsflächen im Zuge der Baufeldfreimachung oder der Anlage von Baueinrichtungsflächen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Durchführung im Zeitraum 1.10. bis Ende Februar)
- Abriss und Neubaumaßnahmen innerhalb der Wintermonate (01.10.2025 – 28.02.2026) zum Schutz der Reptilien und Amphibien
- Umsiedlung von Ameisennestern an einen neuen Standort
- Ökologische Baubegleitung während der einzelnen Baumaßnahmen

Der Strukturverlust durch etwaige Baumfällungen (Verlust an geschützten Lebensstätten) muss durch das Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden. Betroffene Vogelarten sind der Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Baumpieper und die Bachstelze. Hier sollte ein Ausgleich durch Nistkästen im Verhältnis 1:2 erfolgen.

Insbesondere der Verlust der Fledermausquartiere (Sommerquartier, Wochenstube) muss zwingend im Untersuchungsgebiet im Verhältnis 1:5 (Anbringen von Fledermauskästen) ausgeglichen werden. Der Verlust von Jagdhabitaten für die Zauneidechse kann durch die Herstellung von artenreichen Blühstreifen im UG hergestellt werden.

Bei den oben genannten Ersatzlebensräumen handelt es sich um CEF-Maßnahmen, die vor Beginn der Abbruch- oder Rodungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Die Erweiterung und der Umbau des Feuerwehrtechnischen Zentrums findet auf der bereits als Feuerwehrtechnisches Zentrum etablierten Fläche statt. Die Lage innerhalb des Waldbereichs lässt das Vorkommen von waldtypischen Arten als zwangsläufig erscheinen. Dies wurde durch die Kartierung bestätigt. Ferner ließen sich Amphibien, Fledermäuse und Zauneidechsen nachweisen. Nichtsdestoweniger lassen sich die vorliegenden artenschutzrechtlichen Konflikte im Rahmen der vorliegenden Planungen vermeiden, bzw. ausgleichen. Die größte Gefahr für das lokale Artenspektrum geht während der Bauphase, sowie durch den Verlust von Lebensräumen aus. Betriebsbedingte artenschutzrechtliche Konflikte sind unwahrscheinlich.

Vor Abriss des potenziellen Fledermauswinterquartieres sollten weiterführende Untersuchungen stattfinden.

### 1.7.7 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt unter der Maßgabe des Verlustes von Scherrasen und kleineren Trockenrasenvorkommen sowie aufgrund der zu erwartenden Verluste an Einzelbäumen, Baumgruppen sowie kleineren Waldbeständen der neu zu bebauenden Gemeinbedarfsfläche mit einem temporären Rückgang der biologischen Vielfalt im Plangebiet zu rechnen. Bei standortgerechter Pflege der Freianlagen kann ein Teil des Verlustes durch neue oder andere Pflanzenarten kompensiert werden. Gleiches gilt für die Fauna. Kurz- bis mittelfristig tritt die ca. 1,4185 ha große Ersatzaufforstungsfläche im Naturraum als neuer Lebensraum hinzu. Hier wird sich durch das Auflassen einer Ackerfläche und das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen ein vergleichbarer Lebensraum mit einer vergleichbaren biologischen Vielfalt ergeben.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Mit den geplanten Nutzungen ist zwar ein Verlust an Lebens- und Nahrungsraum verbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die künftige Vegetationsdecke im Plangebiet den Verlust zumindest teilweise ausgleicht, so dass es keinen erheblichen Verlust an biologischer Vielfalt geben wird.

### 1.7.8 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen negativer Natur sind nicht absehbar. Das Plangebiet liegt außerhalb des Stadtgebiets von Luckenwalde. Es wird Richtung Norden, Osten und Süden durch Waldflächen abgegrenzt. Im Westen grenzt eine Ackerfläche an.

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die auch grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf Grund der konkreten örtlichen Gegebenheiten werden durch das Vorhaben jedoch keine unzulässigen Beeinträchtigungen erwartet.

### 1.7.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetzen oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen hierzu können somit ausgeschlossen werden.

## 1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere

und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation z.B. führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

## 1.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

## 1.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie sind die bestehenden rechtlichen Regelungen ausreichend. Da das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht, erfolgen hierzu keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 1.11 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

## 1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese, erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und diese zu Grenzwertüberschreitungen führen.

## 1.13 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die bereits zulässigen Nutzungen des Feuerwehrtechnischen Zentrums werden anlagen- bzw. betriebsbedingt keine erheblichen schädlichen Stoff- und Lärmemissionen erwartet, die sich negativ auf weiter entfernt angesiedelte schutzbedürftige Nutzungen auswirken.

Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung von verkehrsbedingten Emissionen während der Bauzeit muss in der Ausführungsplanung sichergestellt werden.

## 1.14 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

## 1.15 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus den planungsrechtlich gesicherten Nutzungen abzuleiten.

## 1.16 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft vor, die eine Kumulierung von Auswirkungen erkennen lassen.

## 1.17 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art der geplanten Nutzungen und deren Dichte sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

## 1.18 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden bei sachgerechter Lagerung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

## 1.19 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

### 1.19.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt: Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer bereits seit Jahrzehnten anthropogen genutzten Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand von Luckenwalde. Die Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen bezieht sich hier insbesondere auf die Schutzgüter Flora und Fauna, da die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit einem hohen Grad an Versiegelung für Nebenanlagen, erhebliche Auswirkungen auf den bestehenden Lebensraum haben kann.

Mit den Ergebnissen des 2025 erstellten faunistischen Fachberichts werden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. das Freimachen der Baufelder von Vegetation außerhalb der Brutzeiten, das Fällen von Bäumen und Roden von Gehölzflächen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten fachgutachterlich festgelegt.

Mit der Herstellung von Gebäuden und Erschließungsflächen wird eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sowie eine anteilige Verdunstung auf unversiegelten begrünten Grundstücksteilen nach wie vor ermöglicht. Damit werden die Beeinträchtigungen die mit einer Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt des Bodens sowie die Erwärmung von Oberflächen durch Versiegelung gemindert.

### 1.19.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch qualitativ hochwertige Maßnahmen für eine extensive Pflege sollen positive, kompensierende Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans erzielt werden.

Hierzu zählen insbesondere eine extensive Mahd der Offenlandflächen (hier extensive Wiese, Scherrasen, Trockenrasen) mit Abtransport des Mahdgutes sowie ein gezieltes und regelmäßiges Entfernen von Gehölzaufwuchs innerhalb dieser Flächen.

Weiterhin werden aufgrund der Begrünung der nicht überbaubaren unversiegelten Flächen in Verbindung mit Baumpflanzungen positive klimatische Aspekte entstehen u.a. durch Wasserrückhalt und Verdunstung.

Infolge der erforderlichen Ersatzaufforstung, welche i.d.R. auf Ackerstandorten stattfindet, gehen positive Auswirkungen für das Schutzgut Boden im Verhältnis 1:2 (für jeden Quadratmeter Neuversiegelung sind zwei Quadratmeter bodenverbessernde Maßnahmen durch Bepflanzung einer Intensivackerfläche anzurechnen) einher. Der ökologische Waldumbau, der innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen umgesetzt werden kann, findet aufgrund seiner bodenverbessernden Wirksamkeit ebenso als Ausgleichsmaßnahme Berücksichtigung (im Verhältnis 1:4).

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der Lage mit den umgebenden Waldflächen nicht zu erwarten.

### 1.19.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit dem Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen könnten (vgl. §§ 14 und 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

**Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch**

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

**Planungsrechtliche Einschätzung**

Das untersuchte Plangebiet ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu bewerten. Die geplanten Vorhaben zählen nicht zu den im Außenbereich privilegierten Nutzungen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich begründen alle erheblichen zu erwartenden Veränderungen innerhalb des Plangebiets planungsrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

**Eingriffsermittlung**

Mit der Planung geht eine maximale, zulässige Versiegelung in einem Umfang von rund 24.500 $m^2$ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einher. Die Neuversiegelung beträgt, nach

Abzug der bereits vorhandenen Gebäude und versiegelten Erschließungsflächen, ca. 10.624 m$^2$. Mit dieser Versiegelung sind erhebliche Beeinträchtigungen für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere betroffen. Für das Landschaftsbild sowie die Erholung als eigenständige Schutzgüter wurde keine Betroffenheit ermittelt.

Die Betroffenheit der Schutzgüter und deren abzuleitender Kompensationsbedarf steht in Abhängigkeit der zeitlichen und räumlichen Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dabei sind zu unterscheiden:

- Der Ausbau der Zufahrt zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im heutigen Kernbereich des FTZ
- Die Um- und Ausbauten der Übungsstationen im Gelände
- Die bestehenden naturschutzfachlichen Auflagen aus bereits erteilten Baugenehmigungen

**Ausbau und Kompensationsbedarf öffentliche Verkehrsfläche**

Die **Straßenverkehrsfläche** hat einen Umfang von 5.727 m$^2$.

- Neuversiegelung gegenüber dem Ist-Zustand beträgt 1.787 m$^2$
- Waldumwandlung unter Berücksichtigung der bestehenden Zufahrt beträgt 4.314 m$^2$

**Ausbau und Kompensationsbedarf Gemeinbedarfsfläche Schwerpunktbereich der baulichen Entwicklung**

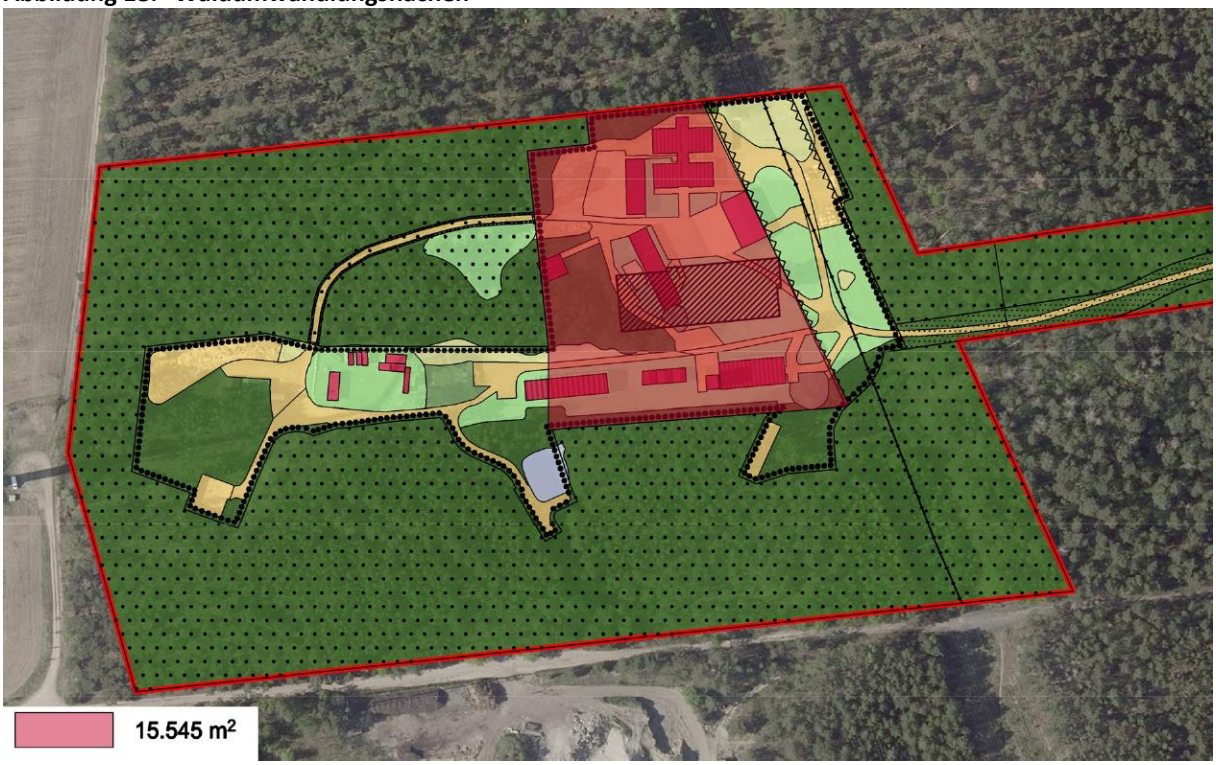
Die Fläche mit dem zu erwartenden **Schwerpunkt der baulichen Entwicklung** hat einen Umfang von rund 15.545 m$^2$. Hier ist sowohl das neue Mehrzweckgebäude geplant als auch der befestigte Bereich für das Rangieren und Abstellen der Fahrzeuge. Innerhalb dieser Fläche als Schwerpunkt der baulichen Entwicklung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung infolge des Errichtens des Mehrzweckgebäudes sowie der Umgestaltung der Erschließung einschließlich Stellplätzen zu rechnen. Der Anteil an versiegelter Fläche steigt voraussichtlich von aktuell 45% (ca. 6.900 m$^2$) auf 80% (ca. 12.690 m$^2$) und damit rechnerisch um 5.790 m$^2$.

Vorhandene Waldflächen sowie Baumgruppen und Offenlandbiotope werden daher zu 80% als Totalverlust innerhalb des baulichen Entwicklungsschwerpunkts bilanziert. Betroffen sind neben Wald artenreiche Wiesen- und Scherrasenflächen sowie eine Trockenrasenfläche, die im Bereich des geplanten Mehrzweckgebäudes vollständig verloren gehen.

- Neuversiegelung gegenüber dem Ist-Zustand beträgt ca. 5.790 m$^2$
- Ca. 315 m$^2$ Trockenrasen
- Ca. 2.960 m$^2$ artenreicher Scherrasen/artenreiche Wiesenfläche
- Ca. 105 m$^2$ einschichtige Baumgruppe
- Ca. 3.520 m$^2$ Wald

Die übrigen 20% Flächenanteil des baulichen Schwerpunkts bleiben voraussichtlich unversiegelt, d.h. 20% der vorhandenen Biotopstrukturen bleiben erhalten. Das betrifft auch den vorhandenen Baumbestand der Waldumwandlungsflächen.

**Abbildung 18: Waldumwandlungsflächen**




Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

**Ausbau und Kompensationsbedarf für räumlich und zeitlich nicht näher bestimmbare Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der weiteren Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehrtechnisches Zentrum“**

Im Bebauungsplan festgesetzt sind 5.300 m² Grundfläche für die Baukörper des Feuerwehrtechnischen Zentrums zuzüglich einer zusätzlichen Versiegelung von 16.000 m² für Nebenanlagen und Erschließung. Dem stehen vorhandene Gebäude sowie bestehende versiegelte Erschließungsflächen in einem Umfang von ca. 12.463 m² gegenüber, so dass eine zusätzliche Neuversiegelung von ca. 8.837 m² bei vollständiger Umsetzung der vorliegenden Planungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig ist.

Der überwiegende Teil der zusätzlichen Versiegelung wird im Schwerpunkt der baulichen Entwicklung prognostiziert. Hier wurden überschlägig 5.790 m² zusätzliche Neuversiegelung ermittelt. Für die übrige Gemeinbedarfsfläche außerhalb des Schwerpunktbereichs der baulichen Entwicklung stehen gemäß Stand der Ermittlung ca. 3.047 m² für eine zusätzliche Versiegelung für die Übungsstationen zur Verfügung. Eine Verortung oder zeitliche Prognose dieser Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen des Angebotsbebauungsplans nicht möglich. Quantifizierbar ist der erforderliche Bedarf an Waldumwandlung, der sich an einer Gesamtfläche von ca. 6.990 m² Waldbiotopen bemisst.

**Auflagen im Zusammenhang mit erteilten Baugenehmigungen**

Folgende naturschutzfachliche Auflagen, die auf dem Flurstück 33/6, Flur 4 der Gemarkung Frankenfelde umzusetzen sind wurden beauflagt:

- 9 Bäume StU 12-14 cm (für Laubbäume) oder Pflanzhöhe ca. 60-80 cm, 3x verschult mit Ballen (für Nadelgehölze)
- 3 standortgerechte heimische Laubbäume StU 12-14 cm und 150 Sträucher der Pflanzgröße 60-80 cm
- 1 standortgerechter heimischer Laubbaum StU 12-14 cm

- 36 standortgerechte heimische Laubbäume StU 12-14 cm
- 4 standortgerechte, großkronige heimische Laubbäume StU 12-14 cm, 3x verschult
- 2 standortgerechte, großkronige heimische Laubbäume StU 12-14 cm, 3x verschult
- 3 standortgerechte, großkronige heimische Laubbäume StU 12-14 cm, 3x verschult

Damit sind insgesamt 58 Baumneupflanzungen aus bereits erteilten Auflagen im Geltungsbereich in die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplans aufzunehmen bzw. nachzuweisen.

Weitere Maßnahmen wurden in Form von Entwicklung und Pflege von Trockenrasen (Umfang ca. 280 $m^2$) sowie der extensiven Pflege unter der 110kV-Freileitung festgelegt.

Zum Schutz und zum Erhalt der Zauneidechse auf dem Gelände des FTZ wurde die Anlage eines Ersatzstandorts aus Geröll- und Schutthaufen innerhalb einer festzulegenden Tabufläche beauflagt.

**Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs**

| Eingriffsfläche | Zusätzliche Versiegelung | Geschützte Biotope | Waldumwandlung | Einzelbäume StU 12-14 | Artenschutz |
|---|---|---|---|---|---|
| Öff. Verkehrsfläche | 1.787 $m^2$ | 595 $m^2$ | 4.314 $m^2$ | | |
| Fläche für Gemeinbedarf | 8.837 $m^2$ | 1:2 | 9.216 $m^2$ | 58 | ZE-Habitat |

**Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart**

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnisches Zentrum (FTZ) überplant bestehende Waldflächen. Gleiches gilt für die öffentliche Verkehrsfläche die zukünftig die Zufahrt zum FTZ ersetzt sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch den Wald. Daraus ergibt sich eine Waldumwandlungsfläche von ca. 14.185 $m^2$. Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf es einer Genehmigung. Die Waldumwandlung soll durch einen forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplan geregelt werden. Hierzu bedarf es der Ermittlung des Umfangs der Waldumwandlung, wobei zwischen einer Grundkompensation als Ersatzaufforstung mit dem Faktor 1:1 und einem diese Grundkompensation übersteigenden Anteil aufgrund weiterer Waldfunktionen wie lokaler Klimaschutzwald, lokaler Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald und Erholungswald zu unterscheiden ist.

**Waldumwandlung**

| B-Plan | Überplante Waldflächen in $m^2$ | Ersatzaufforstung 1:1 (Basisausgleich) auf externem Standort | Kompensation funktionsbedingter übersteigender Anteil im Geltungsbereich |
|---|---|---|---|
| Gemeinbedarfsfläche FTZ | 9.216 | 9.216 | |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 4.314 | 4.314 | |
| GFL im Wald | 655 | 655 | |
| Gesamtfläche Waldumwandlung | 14.185 | 14.185 | |

Während für den Basisausgleich ein externer Standort zur Erstaufforstung innerhalb des Naturraums erforderlich ist, kann der funktionsbedingte den Basisausgleich übersteigende Ausgleich innerhalb der Kieferforstflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen. Die Notwendigkeit für diese zusätzliche Kompensation besteht für den Fall des Totalverlustes der Waldfläche durch vollständige Rodung (z.B. infolge der Erweiterung der Zufahrt zu einer öffentlichen Straße). Solange die Umwandlung in eine andere Nutzungsart den Baumbestand erhält, bedarf es keiner zusätzlichen Kompensation, die über den Basisausgleich hinaus geht.

**Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden aufgrund der umgebenden Waldflächen keine Kompensationsmaßnahmen mit Bodenbezug angeordnet. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Innerhalb der nicht überbauten Fläche für Gemeinbedarf und der Fläche für Wald können zum Beispiel folgende Maßnahmen zur Kompensation umgesetzt werden:

- Baumpflanzungen zur Gliederung der PKW-Stellplätze
  Auf den nicht überbaubaren Flächen werden im Schwerpunktbereich der baulichen Entwicklung 80 Stellplätze angelegt; zur Gliederung und Überschattung der Stellplätze sollte je 4 PKW-Stellplätze 1 großkroniger Baum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden (ausgenommen davon sind Stellplätze unter der Hochspannungstrasse, da hier gemäß den Vorgaben zum Leitungsschutz keine Pflanzung von Bäumen zulässig ist); damit werden insgesamt 20 Baumpflanzungen StU 12-14 cm umgesetzt,
- Baumpflanzungen in Aufenthaltsbereichen in Gebäudenähe; mit dem Neubau eines Mehrzweckgebäudes werden zugehörige Freiflächen neu angelegt; mit der Neupflanzung von Baumgruppen (3-4 Baumgruppen mit je 3 Bäumen) können bis zu 12 Ersatzbäume StU 12-14 cm nachgewiesen werden, weitere 26 Neupflanzungen können in der Gemeinbedarfsfläche entlang der Fahrwege oder in Randbereichen vorgesehen werden.
- Aushagern und Pflege von artenreichen Scherrasen zu Trockenrasen
  Auf den nicht überbaubaren Flächen unter der Freileitung (Freihaltezone ca. 40m) können bestehende Freiflächen (Ausnahme der vorhandenen Übungsflächen wie Gleisanlage und „Schrottautos“) die artenreiche Scherrasen aufweisen durch eine extensive Pflege als Trockenrasen entwickelt werden; das Flächenpotenzial im Bereich der Freihaltezone der Freileitung beträgt rund 1.000 $m^2$,
- Pflege einer artenreichen extensiven Wiesenfläche innerhalb der festgesetzten Waldfläche
- Ökologischer Waldumbau (Unterpflanzung von Kiefernbeständen mit klimaresilienten Laubbaumarten); das Flächenpotenzial beträgt ca. 1,7 ha (17.000 $m^2$) und kann für den Anteil an funktionsbedingtem Waldausgleich (lokaler Klimaschutzwald, lokaler Immissionsschutzwald etc.) der Waldumwandlung im Sinne aufwertender Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen genutzt werden.

Für artenschutzfachliche Maßnahmen (hier Ersatzhabitat Zauneidechse) stehen sonnenexponierte Waldrandflächen zu Verfügung. Ersatzhabitate in Form von Sandlinsen mit Stubben- und Lesesteinhaufen können an mindestens drei südexponierten Waldrandbereichen angelegt werden.

**Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (externe Flächen)**

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart wird der Nachweis einer Erstaufforstung (Grundkompensation) in einem Umfang von 14.185 $m^2$ notwendig.

**Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderliche Erstaufforstung auf landwirtschaftlicher Intensivnutzungsfläche (i.d.R. Acker) wird innerhalb des Naturraums nachgewiesen. Die Erstaufforstung wird naturschutzfachlich mit einem Faktor von 1:2 zum Ausgleich herangezogen. Gemäß HVE ist eine durch flächige Gehölzanpflanzungen bodenverbessernde Wirkung je Quadratmeter einer Versiegelung von 0,5 $m^2$ gegenüberzustellen. Aus der erforderlichen Erstaufforstung für die Waldumwandlung in einem Umfang von 1,4185 ha ergibt sich somit ein Entsiegelungsäquivalent von rund 7.090 $m^2$.

Für den Verlust von Trockenrasen ist im Verhältnis 1:1 eine trockenrasenfördernde Pflege von artenreichem Scherrasen im Bereich der Freihaltezone der Freileitung umzusetzen.

Der Verlust an artenreichen Scherrasen/artenreicher Wiesenfläche ist durch eine aufwertende Pflege von artenreichem Scherrasen im Bereich der Freileitung im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Für den Verlust an Wald ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1:1 in Form einer Ersatzaufforstung außerhalb des Bebauungsplans. Der darüber hinaus gehende funktionsbedingte Anteil kann durch einen ökologischen Waldumbau der Kieferbestände innerhalb der festgesetzten Waldfläche in einem Umfang von ca. 1,7 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplans waldrechtlich kompensiert werden. Die bodenverbessernde Wirksamkeit des ökologischen Waldumbaus kann mit einem Faktor von 1:4 (je 1 Quadratmeter Versiegelung 4 Quadratmeter Bodenverbesserung) angerechnet werden.

| Kompensationsfläche / -maßnahme | Fläche / Stück | Kompensationsfaktor | Ausgleichsäquivalent |
|---|---|---|---|
| Ersatzaufforstung (externe Fläche im Naturraum) | 14.185 $m^2$ | 1:2 | 7.090 $m^2$ |
| Ökologischer Waldumbau (im Geltungsbereich) | 17.000 $m^2$ | 1:4 | 4.250 $m^2$ |
| Extensive Pflege von artenreichem Scherrasen zur Entwicklung von Trockenrasen | 1.200 $m^2$ | 1:1 | 1.200 $m^2$ |
| Extensive Pflege einer Wiesenfläche (Waldlichtung) | 500 $m^2$ | 1:1 | 500 $m^2$ |
| Einzelbaumpflanzung (im Geltungsbereich) | 20+12+26 | 1:1 | 58 |

In der Gegenüberstellung der zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe und deren Kompensationsbedarf ist ein vollständiger Ausgleich auf Grundlage der ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sowie der Erstaufforstung auf einer externen Aufforstungsfläche möglich.

| Ermittelter Eingriff in Natur und Landschaft | Fläche / Stück | Kompensation | Ausgleichsäquivalent |
|---|---|---|---|
| Zusätzliche Neuversiegelung (Straße, Gemeinbedarfsfläche) | 10.624 $m^2$ | Ersatzaufforstung 14.314 $m^2$ mit Faktor 1:2 | 7.157 $m^2$ |
| | | Waldumbau 17.000 $m^2$ mit Faktor 1:4 | 4.250 $m^2$ |
| Verlust an Trockenrasen (alt+neu) | 595 $m^2$ | Extensive Pflege artenreicher Scherrasen mit Faktor 1:1 | 1.200 $m^2$ |
| Verlust an artenreichem Scherrasen | 2.960 $m^2$ | Pflege extensiver Wiesenfläche 1.040 $m^2$ mit Faktor 1:1 | 1.040 $m^2$ |
| Ersatzbaumpflanzungen (im Geltungsbereich) | 20+12+26 | 58 Neupflanzungen in der Gemeinbedarfsfläche | 58 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ersatzhabitat Zauneidechse (im Geltungsbereich) | 3 | Sandlinse mit Feldstein- und Totholzhaufen | 3 |

**Abbildung 19: Darstellung der Kompensationsflächen und -maßnahmen (ZEH = Habitat Zauneidechse)**

Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

Die rechtliche Sicherung aller beschriebenen Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Luckenwalde als Träger der Bauleitplanung und dem Landkreis Teltow-Fläming als Vorhabenträger.

## 1.20 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zum Standort liegt aufgrund der Vornutzung nicht vor. Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden unterschiedliche Varianten zur Größe der Gemeinbedarfsfläche und deren Ausgestaltung, zum Straßenverlauf sowie zu den Festsetzungsmöglichkeiten der Ringerschließung durch den Wald geprüft.

## 1.21 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, dem eine konkrete Bedarfsplanung zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.

# 2. Zusätzliche Angaben

## 2.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung im Land Brandenburg. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotoptypenbestands sowie der erwarteten Biotoptypenentwicklung.

**Kartierungen**

Für das Plangebiet wurden 2024/2025 eine faunistische Kartierung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzfachbericht dargestellt.

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg im Rahmen einer Geländebegehung im Sommer 2023 und 2024 im Maßstab 1:1.000 auf Grundlage eines aktuellen Luftbildes sowie der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vermessung erfasst. Die Kartierung wurde digitalisiert und liegt als CAD-Zeichnung vor.

**Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Dies betrifft auch die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen in den Baugebieten sowie die erforderlichen Ersatzpflanzungen bei Fällungen von geschütztem Baumbestand.

Für die Bewältigung des Artenschutzes (hier bei Vorkommen von Gebäudebrütern oder Baumhöhlenbrütern sowie Fledermaussommerquartieren und -wochenstuben und Vorkommen der Zauneidechse) werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen festgelegt, deren Umsetzung ggf. der fachlichen (ökologischen) Baubegleitung bedarf.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen und vertraglichen Verpflichtungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

## 2.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

**Anlass und Ziel des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrtechnisches Zentrum sowie eine öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung geschaffen. Die übrige Grundstücksfläche, die mit Waldpflanzen bestockt ist, wird als Wald festgesetzt.

**Bestand**

Wie in der Bestandserhebung dargestellt, ist das Plangebiet überwiegend mit Wald bestockt und ist im Eingangsbereich des FTZ im Osten durch intensive anthropogene Nutzung geprägt. Nach Westen

wird das Plangebiet durch eine ringförmige Wegeführung erschlossen, an der sich einzelne Übungsstationen angliedern. Die Nutzung ist hier sehr extensiv und von extensiven Scherrasen sowie Wald umgeben. An besonders trockenen südexponierten Rändern haben sich Trockenrasen etabliert.

Von Bedeutung für die Bewertung aller Schutzgüter in der Bestandssituation ist die aktuelle Nutzungsarmut außerhalb des baulichen Kernbereichs. Diese Extensivflächen bieten vor allem der örtlichen Fauna Rückzugs- und Lebensraum. Aber auch die regelmäßig gepflegten Freiflächen im Kernbereich weisen aufgrund der Pflege artenreiche Scherrasen auf, die bei trockener Witterung sowie einem gezielten Aushagern (Entfernen von Gehölzaufwuchs, Entfernen des Mahdguts) Trockenrasen ausbilden können, die jedoch dauerhafter Pflege für den Erhalt bedürfen.

Für das Orts- und Landschaftsbild ist die naturnahe Pionierwaldfläche von gewisser Bedeutung, während diese für eine Erholungsnutzung jedoch nicht geeignet ist.

**Umweltprüfung**

Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für Bebauung/Versiegelung führt neben der vollständigen bzw. weitgehenden Zerstörung von Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) sowie des Standortklimas durch Verlust an Vegetation. Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität in Verbindung mit einem hohen Anteil an überbauten und vollversiegelten Flächen in der Gemeinbedarfsfläche sind alle biotischen und abiotischen Schutzgüter betroffen.

Künftig werden die offenen Bodenflächen, mit ihren unterschiedlichen Vegetationsstadien und -arten einschließlich der sich angesiedelten Fauna im östlichen Eingangsbereich zu einem großen Teil überplant. Der vorgesehene Nutzungswechsel bedeutet den Totalverlust der sich zwischenzeitlich entwickelnden Vegetation und Fauna sowie eine weitestgehende Versiegelung offener Bodenflächen.

Auch im Bereich der Übungsstationen ist eine geringfügige Erweiterung der baulichen Anlagen planerisch vorgesehen. Hinzu kommt die Erweiterung der 3 m breiten Zufahrt zu einer öffentlichen Erschließung mit einer Breite von 6 bis 7 m.

Infolgedessen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung in einem Umfang von bis zu ca. 10.624 m².

Zum Ausgleich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden insgesamt 58 standortgerechte Laubbäume angepflanzt und artenreiche Scherrasenflächen in Trockenrasenstandorte umgewandelt. Die infolge der Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung in einem Umfang von 14.185 m² (voraussichtlich auf einem Intensivackerstandort) ist als Boden verbessernde Maßnahme und Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung anzuerkennen.

Ausnahmegenehmigungen aufgrund zu erwartender artenschutzrechtlicher Verstöße sind nach den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Untersuchungen nicht erforderlich, soweit die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß den Hinweisen des Gutachters ausgeführt werden.

## 2.3 Quellenangaben

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BIm-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Ergebnissen zur Erfassung der Artengruppe Brutvögel, der Fledermäuse sowie der Reptilien, Amphibien und Ameisen, Gemeinde Luckenwalde, B-Plan Nr. 51/2023 „Feuerwehrtechnisches Zentrum Teltow-Fläming“, NLG Watermann, September 2025

# C. Anlagen

## 1. Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**

1. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck eines Feuerwehrtechnischen Zentrums dienen. Dazu gehören Gebäude für Seminar-, Übungs-, Aufenthalts-, Büro- und Lagerräume, Übungs- und Trainingsanlagen, Übungs- und Trockentürme, Löschteiche sowie sonstige Anlagen, die dem Brand- und Katastrophenschutz sowie der Aus- und Weiterbildung von Einsatzkräften des Brand- und Katastrophenschutzes dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung**

2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" ist auf einer Grundfläche von 50 m² ein Schlauch- und Steigeturm mit einer maximalen Höhe von 83 m über NHN im DHHN2016 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die maximale Höhe baulicher Anlagen durch technische notwendige Anlagen überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

4. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehrtechnisches Zentrum" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen um 16.000 m² überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksflächen**

5. Die Gemeinbedarfsfläche ist in voller Tiefe überbaubar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

6. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Wege, Zufahrten, Abstell- und Aufstellflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

7. Die Fläche mit der Aufschrift GFLr ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Beschäftigten und Besucher des Feuerwehrtechnischen Zentrums zu belasten. Das Leitungsrecht schließt Trink-, Lösch- und Abwasser-, Elektrizitäts- und Datenleitungen ein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Verkehrsflächen und Stellplätze**

8. Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Fahrbahn von mindestens 6 m bis maximal 7 m Breite zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der Geltungsbereichsgrenze im Osten herzustellen. Die restlichen Flächen der Straßenverkehrsfläche sind als Bankette, Mulden, Rigolen oder Grünstreifen auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrtechnisches Zentrum“ sind 80 Pkw-Stellplätze und 20 überdachte Fahrradstellplätze herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

## 2. Klarstellungen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Zahl der notwendigen herzustellenden Pkw- und Fahrradstellplätze, die von der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde abweicht. Die Stellplatzsatzung findet daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.

# 3. Hinweis

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen und ähnliches, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Absatz 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Absatz 3 und 4 und § 12 Ab-satz 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

# 4. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flurstücke ..... 4
Abbildung 2: Übersichtsplan Nutzung ..... 5
Abbildung 3: FTZ-Gelände mit Fahrzeughalle ..... 6
Abbildung 4: Übungs- und Rettungsturm ..... 6
Abbildung 5: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ..... 7
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR ..... 9
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (2. Entwurf) ..... 9
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (Entwurf) 10
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde ..... 11
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde ..... 12
Abbildung 11: Entwurf zur Erweiterung des FTZ ..... 14
Abbildung 12: Entwurf des Bebauungsplans (Stand 10/2025) ..... 25
Abbildung 13: Internationale und nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Standortes ..... 31
Abbildung 14: Biotoptypen im Plangebiet ..... 32
Abbildung 15: historisches Luftbild 1994 mit Eintrag Geltungsbereich ..... 34
Abbildung 16: Versiegelung Bestand ..... 35
Abbildung 17: Grundwasserflurabstand (mit Geltungsbereich) ..... 36
Abbildung 18: Waldumwandlungsflächen ..... 50
Abbildung 19: Darstellung der Kompensationsflächen und -maßnahmen (ZEH = Habitat Zauneidechse) ..... 54