



Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 52/2023

„Trebbiner Straße / Mühlenstraße“

Begründung

Entwurf



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0
Fax 03371 68 957 - 29

27. März 2026

redaktionelle Bearbeitung vom 17. April 2026

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	5
1	Planerfordernis	5
2	Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Planverfahren	5
4	Frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und reguläre Beteiligung	6
4.1	<i>Auswertung wesentlicher Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung...</i>	6
4.1.1	Öffentlichkeit	6
4.1.2	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	6
4.2	<i>Auswertung wesentlicher Stellungnahmen der regulären Beteiligung</i>	8
4.2.1	Öffentlichkeit	8
4.2.2	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	8
5	Plangebiet	8
5.1	<i>Geltungsbereich</i>	8
5.2	<i>Bestand</i>	9
5.3	<i>Verkehrerschließung</i>	10
5.4	<i>Eigentumsverhältnisse</i>	10
5.5	<i>Technische Infrastruktur / Leitungen</i>	10
6	Planerische Ausgangssituation	14
6.1	<i>Landes- und Regionalplanung</i>	15
6.2	<i>Flächennutzungsplan</i>	17
6.3	<i>Landschaftsplan</i>	18
6.4	<i>Bebauungspläne</i>	19
6.5	<i>Stadtumbau</i>	19
6.6	<i>Lärmaktionsplan für die Stadt Luckenwalde</i>	19
6.7	<i>Stellplatzsatzung Luckenwalde</i>	21
6.8	<i>Klimaschutz- und Energiekonzept</i>	22
6.9	<i>Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Luckenwalde</i>	23
6.10	<i>Baumschutzverordnung Teltow-Fläming</i>	26
6.11	<i>Schutzgebiete</i>	27
6.12	<i>Trinkwasserschutzgebiet</i>	27
6.13	<i>Wasserwirtschaftliche Belange</i>	27
6.14	<i>Hochwasserschutz</i>	28
6.15	<i>Boden- und Baudenkmale</i>	29
7	Umweltbelange	30
7.1	<i>Umweltprüfung</i>	30
7.2	<i>Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB</i>	30
7.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichregelung</i>	30
7.4	<i>Forstrechtliche Belange</i>	31
7.5	<i>Artenschutz</i>	31
7.5.1	Brutvögel	31
7.5.2	Zauneidechse	32
7.5.3	Waldameise	32

7.5.4	Fledermäuse.....	33
7.5.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	34
7.6	Niederschlagswasser	34
7.7	Lärm- und Immissionsschutz.....	36
7.7.1	Abwägungsrelevante Gesichtspunkte der Stadt Luckenwalde	37
II.	Planinhalte und Planfestsetzungen	44
8	Intention der Planung.....	44
9	Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung	45
10	Wesentlicher Planinhalt	47
10.1	<i>Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes.....</i>	<i>47</i>
10.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	47
10.1.2	Maß der baulichen Nutzung	48
10.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	49
10.1.4	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	51
	und Gemeinschaftsanlagen.....	51
10.1.5	Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie	52
10.1.6	Grünflächen.....	52
10.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von	52
	Natur, Boden und Landschaft.....	52
10.1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	53
10.1.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	54
10.1.10	Festsetzung zur Nutzung von erneuerbarer Energien.....	55
10.1.11	Anpflanzung und Bindung für Bepflanzung, Erhalt von Bäumen.....	56
10.2	<i>Flächenbilanz</i>	<i>58</i>
III.	Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung.....	59
11	Städtebauliche Auswirkungen	59
12	Auswirkungen auf die Umwelt	59
13	Kulturelle Auswirkungen	61
14	Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)	62
15	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	62
16	Auswirkungen auf die Infrastruktur	62
IV.	Verfahren.....	63
V.	Rechtsgrundlagen	64
VI.	Anlagen	65

Tabellen

Tab. 1	Brutvogelvorkommen	31
Tab. 2	Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 52/2023	58

Abbildungen

Abb. 1:	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans © OpenStreetMap	9
Abb. 2:	Zufahrt von der Schützenstraße mit Schleppkurve	
	(3-achsiges Müllfahrzeug) und Wendemöglichkeit	12
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der	
	Stadt Luckenwalde	18
Abb. 4:	Ausschnitt Radwegeplan aus der Fortschreibung	
	des Verkehrsentwicklungsplans	25
Abb. 5:	Konzept Radnetz Brandenburg – Zielnetz	26
Abb. 6:	Ausschnitt Karte Hochwasser (HQ 100 - lila Fläche)	28
Abb. 7:	Ausschnitt Karte Hochwasser (HQ extrem - blaue Fläche).....	29
Abb. 8:	Intention des Planungskonzepts	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 9:	Vorhandene versiegelte Flächenkulisse innerhalb des	
	Geltungsbereiches.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

I. Planungsgegenstand

1 Planerfordernis

Die Stadt Luckenwalde beabsichtigt, für die Grundstücke Trebbiner Straße 30 und 30 a-d sowie Mühlenstraße 5, 8 und 9 in Luckenwalde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. In diesem Fall ist der Bebauungsplan erforderlich, um das Gebiet durch Wohnbebauungen nachzuverdichten.

Die anstehende Bauleitplanung erfolgt auf Anstoß des privaten Eigentümers eines Teils des Plangebietes.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Antrag des privaten Eigentümers in ihrer Sitzung am 19.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 „Trebbiner Straße / Mühlenstraße“ gefasst.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zwischen den Bestandbebauungen und der Nuthe geschaffen werden.

Neben der baulichen Verdichtung des Blockinnenbereiches ist die Weiterentwicklung des Nuthe-Grünzuges maßgebliche Zielstellung. Diese Zielstellung ist bereits im Generalbebauungsplan aus dem Jahr 1919 avisiert worden und wurde fortlaufend im Flächennutzungsplan sowie im INSEK 2030 und im Integrierten energetischen Quartierskonzept Nuthe/Burg als Zielstellung übernommen. Die Planungen sollen nun im Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden. Der Nuthe-Grünzug soll im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Anbindung des Plangebietes an den Nuthe-Grünzug eröffnet neue Entwicklungsperspektiven für das Grundstück Mühlenstraße 5. Die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes gibt daher eine weitere Zielstellung des Bebauungsplanes vor.

3 Planverfahren

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB:

- die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 11.255 m². Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes wird demnach deutlich unter 20.000 m² liegen,
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet,
- eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten,
- es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung. Daher kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung eingestellt.

4 Frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und reguläre Beteiligung

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Allerdings wurde für das Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung durchgeführt. Dazu wurde ein Informationsblatt über die Ziele und Zwecke der Planung sowie das Plankonzept und die bereits vorliegenden Gutachten (Brutvogelerfassung und Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse) öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden im Zeitraum vom 27.01.2025 bis 21.02.2025 im Internet veröffentlicht und lagen bei der Stadtverwaltung Luckenwalde öffentlich aus. In dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit sich zur anstehenden Planung zu äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls durchgeführt. Die betroffenen Behörden wurden durch das Stadtplanungsamt mit Anschreiben vom 23.01.2025 frühzeitig am Planverfahren beteiligt, sie hatten bis zum 28.02.2025 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der regulären Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

4.1 Auswertung wesentlicher Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB aufgezeigt, welche Anregungen bzw. Bedenken zur Planvorstellung beinhalteten.

4.1.1 Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Dabei ging es um allgemeine Fragen, ob z.B. eine Bebauung in zweiter Reihe für alle allgemeingültig ist und wie der Verlauf des Nuthe-Grünzuges entlang der Mühlenstraße geplant ist. Aber auch die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde vorgeschlagen. Änderungen für den Bebauungsplan ergaben sich hieraus nicht.

4.1.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass aufgrund des Umfangs und der Art der geplanten Sicherung und Nachverdichtung von Wohn- und Mischgebietsflächen sowie dem bereits in der

näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung nicht ausgeschlossen werden können.

Insbesondere wurde genannt, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen liegt. Zur langfristigen Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sieht das LfU die Erstellung eines Schallgutachtens als erforderlich an. Vor allem für die mögliche Aufstockung der Bestandsbebauung auf drei Vollgeschosse entlang der Trebbiner Straße wird dies als erforderlich erachtet.

Auswertung:

Hier wird auf das Kapitel 7.8.1 verwiesen, in dem der Sachverhalt vertiefend betrachtet wird. An dieser Stelle wird jedoch bereits darauf hingewiesen, dass die Erarbeitung eines Schallgutachtens als nicht notwendig angesehen wird.

Landesamt für Umwelt, Fachbereich Wasserwirtschaft

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Nuthe, ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.V.m. der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV). Mit der **Nuthe-1696** befindet sich im Südosten in unmittelbarem Nahbereich zur Plangebietsgrenze ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 27 zu beachten. Um die Gewässerunterhaltung zu gewährleisten soll der angedachte Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Nuthe-Grünzug“ eine Mindestbreite von 3m und für Fahrzeuge bis 11t ausgelegt werden.

Das Plangebiet grenzt an ein Hochwasserrisikogebiet, welches bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ100) überflutet wird. Bauliche Anlagen müssen entsprechend errichtet werden, dass sie eine Überflutung ggf. schadlos überstehen und von ihnen keine Gefahr ausgeht. Die Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplans dürfen nicht dazu führen, dass investiver Hochwasserschutz in Zuständigkeit des Landes erforderlich wird.

Auswertung:

Die Gewässerunterhaltung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht erschwert. Entlang der Nuthe wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig. Die Zugänglichkeit zum Gewässer und seiner Ufer durch Freihaltung eines ausreichend breiten Unterhaltungstreifens ist somit gewährleistet. Die konkreten Anforderungen an die Ausführung des Nuthe-Grünzuges sind im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie der Umsetzung zu beachten.

Bezüglich des Hochwasserrisikogebietes ist eine direkte Betroffenheit des Bebauungsplanes nicht gegeben. Das genannte Hochwasserrisikogebiet (HQ 100 und HQ extrem) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine nachrichtliche Übernahme ist daher nicht möglich. Auch werden durch die Festsetzungen des

Bebauungsplanes keine investiven Maßnahmen zum Hochwasserschutz begründet. Darüber hinaus soll im Bebauungsplan folgender Hinweis gegeben werden:

„Das Plangebiet grenzt an ein Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sollte eine erweiterte Neufestsetzung eines Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen, ist die Festsetzung von Auflagen in den Baugenehmigungen möglich.“

Unabhängig davon, wurde sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes mit der Bodenbeschaffenheit (Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse) auseinandergesetzt, in dem sich weitere Aussagen zur Entwässerung des Niederschlagswassers ableiten lassen. Mit dem Gutachten wird zugleich auch der Forderungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming (UWB) nachgekommen. Die UWB hatte während der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im weiteren Planverfahren zu prüfen ist, ob das anfallende Niederschlagswasser tatsächlich auf den Grundstücken versickert werden kann.

Dies hatte insbesondere den Hintergrund, dass durch die Umsetzung des Vorhabens der Boden zusätzlich versiegelt wird und mit dem möglicherweise dauerhaft hoch anstehende Grundwasser umgegangen werden muss.

Landkreis Teltow-Fläming, Untere Wasserbehörde

Die Fachbehörde empfiehlt einen Hinweis zur Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen bzw. zur begrenzten Zulässigkeit von Tiefenbohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen aufzunehmen. Dem wird entsprochen. Unter Kapitel 7.7 wird hierauf näher eingegangen.

4.2 Auswertung wesentlicher Stellungnahmen der regulären Beteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2.1 Öffentlichkeit

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Plangebiet

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Luckenwalde. Der Geltungsbereich wird in Westen durch die Trebbiner Straße, im Norden durch die Schützenstraße und private Grundstücke, im Osten durch die Nuthe und im Süden durch die Mühlenstraße eingefasst. Der Luckenwalder Bahnhof (Bahn Berlin-Wittenberg) ist ca. 1,5 km vom

Plangebiet entfernt. Die Bundesstraße B 101 (Jüterbog-Berlin) ist ca. 4,5 km vom Plangebiet entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen: Gemarkung Luckenwalde, Flur 1, Flurstücke 71/2, 73, 74, 373, 374 sowie Flur 14, Flurstück 245/3. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 1,12 ha.



Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans © OpenStreetMap

5.2 Bestand

Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt und ist überwiegend durch vollversiegelte Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen gekennzeichnet. Das südöstliche Plangebiet wird durch Hochstauden, Gebüsch- und Baumstrukturen und das südwestliche Plangebiet durch Grünland und eine kleine Baumgruppe charakterisiert. Der südliche Bereich ist durch eine vorhandene Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Baumgruppen geprägt.

Boden/Wasser/Grundwasser:

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) sind im Plangebiet Versiegelungsflächen über sehr tiefem Fluss- oder periglaziär-fluviatilem Sand vorhanden. Unabhängig davon, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein geotechnischer Bericht erarbeitet, um genauere Aussagen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen zu bekommen.

Im Ergebnis des geotechnischen Berichtes wurden fünf Rammkernsondierungen (RKS) vorgenommen. Im Bereich der geplanten Gebäude (RKS 1 bis RKS 4) wurden aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 1,00 ... 1,60 m angetroffen. Diese bestehen aus Sanden mit wechselndem Feinkornanteil und weisen partiell humose Bestandteile bis 8% auf. Die Lagerungsdichten sind überwiegend mit locker zu bewerten. Bei RKS 3 wurden im Tiefenbereich von 1,50 ... 1,90 m eine Torfschicht erkundet. Der darunter anstehende gewachsene Boden wird aus mitteldicht gelagerten enggestuften Sanden aufgebaut. Diese stellen einen tragfähigen Baugrund dar.

Insgesamt befinden sich im Plangebiet folgende Bodenarten:

- Oberboden,
- Sande,
- gemischtkörnige und bindige Böden bis halbfeste Konsistenz.

Dabei ist der

- Oberboden aus humose Sande,
- die nichtbindige Sande aus Mittelsande, fein- und partiell grobsandig sowie
- die gemischtkörnigen Böden aus Fein- und Mittelsande, schluffig bis stark schluffig

zusammengesetzt.

Grund-/Schichtwasser wurden in Tiefen von 1,55 - 2,20 m angeschnitten, dies entspricht 44,54 - 44,77 m über NHN). Der mittlere Grundwasserstand (Linien der Isohypsen) wird vom Landesamt für Umwelt mit etwa 45 - 46 m über NHN angegeben.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über die Schützenstraße und über die Mühlenstraße.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches ist über eine private Straßenverkehrsfläche geplant. In der Abbildung 2 ist die entsprechende geplante Zufahrt dargestellt.

Das zusätzliche Baufeld auf dem Grundstück Mühlenstraße 5 wird weiterhin über die Mühlenstraße erschlossen.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

5.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH und ist bereits technisch erschlossen.

Konkrete Planungen werden der Ausführungsplanung überlassen. Die Planungen sind mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

Brandschutz

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches e.V. (DVGW) angegeben. Bei dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ist von einem Löschwasserbedarf – ungeachtet der Gefahr der Brandausbreitung – von 96 m³/h auszugehen. Wobei für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete der Wert von 48 m³/h heranzuziehen wäre.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind. Dies ist hier insbesondere für die festgelegten Allgemeinen Wohngebiete zu beachten, da die festgelegten Baugrenzen den Grenzwert von 50 m zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche überschreiten. Für das WA 3 trifft das teilweise zu. Das rückwärtige Baufenster liegt von der Mühlenstraße bzw. von der bestehenden Zufahrt ca. 40 m entfernt. Allerdings ist die vorhandene Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ungeeignet und die Zufahrt aktuell erschwert. Aus diesem Grund ist bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes zu mindestens der Nachweis zu erbringen, dass notwendige Zu- oder Durchfahrten hergestellt werden können. Die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche ist so dimensioniert, dass Löschfahrzeuge alle geplanten und bestehenden Baugebietsflächen erreichen können. Auch eine entsprechende Wendemöglichkeit ist innerhalb dieser Fläche umsetzbar. In der nachfolgenden Abbildung, ist eine Schleppkurve sowie eine Wendemöglichkeit dargestellt, hier als Beispiel für ein drei-achsiges Müllfahrzeug.

Gasversorgung, Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist an die Versorgungsnetze angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der Netzbetreiber.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

Zur Versorgung der neuen Baugebiete mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrens-service beauftragt werden.

Zur Schaffung von Baufreiheit sind Sicherungs- und Verlegemaßnahmen der TK-Linien der Telekom erforderlich. Diese Maßnahmen sind mind. zwei Monate vor Baubeginn der Bautätigkeiten bei der Auftragsteuerung der Telekom zu beantragen.

Aufgrund der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche hat der Leitungsträger darauf hingewiesen, dass diese Fläche zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen muss. Daher ist zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Hinweis:

Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßen-seitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Abfallentsorgung

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen.

Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie

von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendemöglichkeit für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor oder ist die Benutzung einer Verkehrsanlage aus anderen Gründen ständig oder vorübergehend mit Entsorgungsfahrzeugen nicht oder nur unter Gefährdung der mit der Sammlung und der Beförderung beauftragten Bediensteten des Verbandes oder dritter Personen möglich, sind die jeweiligen Behälter an einer mit Entsorgungsfahrzeugen gefahrlos befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage, die vom Verband bekannt gegeben wird, zur Entleerung bereitzustellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

Aufgrund der festgesetzten privaten Verkehrsfläche und dessen Dimensionierung liegen die entsprechenden Voraussetzungen vor. Demnach können beide o.g. Varianten zur Abfallentsorgung umgesetzt werden. Eine Konkretisierung der Ausgestaltung ist der nachfolgenden Planung überlassen.

6 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Um jedoch das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und ergänzende Bebauung zu ermöglichen, soll mit Hilfe eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², damit ist dieses Kriterium erfüllt. Grundflächen weiterer Bebauungspläne sind nicht zu berücksichtigen.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Solcherlei Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall (vgl. Kapitel 3).

6.1 Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26.11.2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)
- 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) um eine Stellungnahme gebeten.

Mit Schreiben vom 25.02.2025 hat die GL die Planungsabsicht wie folgt beurteilt:

- Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Erläuterung:

Die Stadt Luckenwalde plant die Entwicklung von 1,1 ha Wohnsiedlungsfläche (Verdichtung) nördlich des Stadtzentrums.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 3.6 LEP HR Abs. 1: Luckenwalde ist Mittelzentrum im weiteren Metropolraum
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Mittelzentren als Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus).

Neben den Zielen sind für die Planung relevante Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Dabei sind bei der Siedlungsentwicklung folgende Grundsätze zu beachten:

- G 5.1 LEP HR Abs. 1: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe.

Dem Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR wird mit dem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entsprochen. Dabei werden die

ungenutzten Flächen den Bestandsgebäuden, welche einen Siedlungszusammenhang darstellen, einer neuen Nutzung zugeführt.

Des Weiteren ist das Vorhaben in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad oder in 20 Minuten zu Fuß an den Bahnhof Luckenwalde angebunden. Dies ist unter den Aspekten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklungen eine besondere Lagegunst und entspricht dem o.g. Grundsatz 5.8 des LEP HR.

Regionalplan Havelland-Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBk-PIG) vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam geworden.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG i.V.m. § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09.06.2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Zuletzt hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Sitzung am 26.06.2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Nach dem 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 52/2023 der Stadt Luckenwalde innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Siedlung“ und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan an die Ziele Raumordnung angepasst.

Nach Grundsatz 1.1 des 2. Entwurfs des Regionalplans kommt in den Vorbehaltsgebietes Siedlung der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Vorbehaltsgebiete Siedlung stellen daher, die aus Sicht der Raumordnung bevorzugt zu entwickelnden Wohnbauflächen dar. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden auch diese Grundsätze der Raumordnung erfüllt.

Der seit dem 23.10.2024 in Kraft getretene sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming nennt für den

Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine zu beachtenden Grundsätze und Ziele. Die Ziele der Raumordnung zum sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 werden vom Bebauungsplan nicht berührt.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. In diesem sachlichen Teilregionalplan wird Luckenwalde als Mittelzentrum festgelegt (nachrichtliche Übernahme aus LEP HR).

6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den größten Teil der Fläche des Plangebiets als gemischte Baufläche dar. Ziel des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckenwalde ist eine Nutzungsteilung der dargestellten gemischten Baufläche von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im umliegenden Bereich sind vielfach sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen im Bestand vorhanden und ergänzend möglich. Dem entsprechend sind die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplanten Nutzungen durch Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete und eines Mischgebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Auch mit der geplanten Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete in Teilen des Bebauungsplanes besteht kein grundsätzlicher Widerspruch zur Entwicklungsabsicht des Flächennutzungsplanes, da Wohnnutzungen grundsätzlich in gemischten Bauflächen zulässig sind.

Zusätzlich ist entlang der Nuthe Grünfläche dargestellt, was grundsätzlich auch der Festsetzungsabsicht entspricht.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Das Planvorhaben ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar.

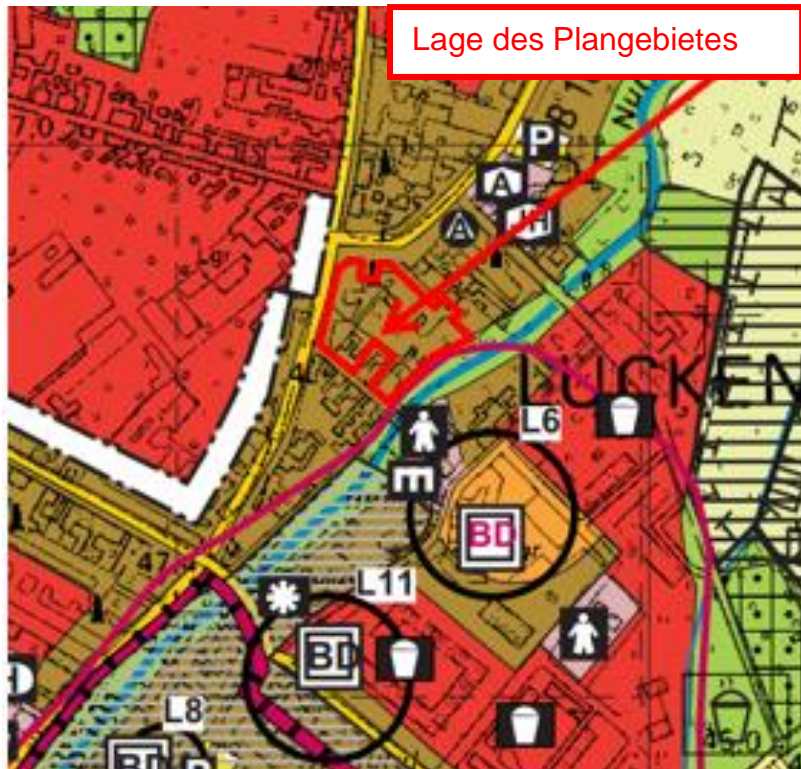


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde
(Quelle: Stadt Luckenwalde)

6.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Luckenwalde ist als landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt worden.

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde aus dem Jahr 1999 maßgebend. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sieht wie der Flächennutzungsplan eine gemischte Bau- sowie entlang der Nuthe eine Grünfläche vor.

Die Entwicklungsziele und -maßnahmen des Landschaftsplanes sehen zum einen die Entwicklung der Stadt Luckenwalde innerhalb des bestehenden Stadtgebietes, unter Berücksichtigung stadtökologischer Belange, vor. Zum anderen soll die Entwicklung eines innerstädtischen Grünzuges entlang der Nuthe zur Erhöhung des Durchgrünungsgrades und Aufwertung des Stadtbildes in Verbindung einer Naherholungsfunktion und des Stadtklimas gefördert werden.

Einen grundsätzlichen Widerspruch durch das Vorhaben des Bebauungsplanes zu den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplans der Stadt Luckenwalde ist nicht zu erkennen. Vielmehr wird mit dem Bebauungsplan auch den Zielen des Landschaftsplanes Rechnung getragen. Durch die Festsetzungen von Mischgebiet, Allgemeinen Wohngebieten und Grünfläche (hier Gehölzstrukturen und Nuthe-Grünzug) erfolgt eine maßvolle Innenentwicklung mit einer innerstädtischen Durchgrünung.

6.4 Bebauungspläne

Rechtswirksame bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Die nächst gelegenen rechtskräftigen Bebauungspläne liegen in etwa 150 bis 300 m Entfernung. Dabei sind folgende Bebauungspläne zu nennen:

- VEP Nr. 26/98 „Einkaufspark Burg“
- BP Nr. 32/2004 „Gewerbehof Luckenwalde“
- BP Nr. 38/2014 „Solarfeld am Heinrichsstift“

Aufgrund des zeitlichen Abstandes der Bebauungsplanverfahren untereinander sind keine kumulierenden Auswirkungen gegeben. Auch bei etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen sind ebenfalls keine Auswirkungen gegeben (bau- und betriebsbedingt).

6.5 Stadtumbau

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.05.2002 den Selbstbindungsbeschluss zur Gesamtstädtischen Konzeption für den Stadtumbau in Luckenwalde gefasst. Die Fortschreibung der Ziele des Stadtumbaus wurden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) mit Beschlussfassung vom 23.09.2008 vorgenommen und das überarbeitete Stadtumbaukonzept 2009 im Jahr 2011 bestätigt.

Auf der Grundlage der gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie wurden Schwerpunktegebiete/Teilraumkonzepte für neun städtische Bereiche, die einen baulich-räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang haben, erarbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 52/2023 „Trebbiner Straße/Mühlenstraße“ befindet sich im Stadtumbaugebiet „Burg/Nuthe“. Dort liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Erhaltungsgebiet. In diesen Bereichen befinden sich erhaltenswerte Baustrukturen in funktionierenden Stadtteilen. Demnach ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandene städtebauliche Struktur ausreichend zu berücksichtigen. Dabei sind die vorzufindenden Maße der baulichen Nutzung, wie Geschossigkeit, die Grundflächen(zahlen) sowie die gestalterischen Elemente, wie Dachformen oder -neigungen in die Planung mit einzubeziehen.

Folgende Strukturen sind im betroffenen Stadtgebiet vorzufinden:

- Geschlossene und offene Bauweise,
- Gebäude mit 1 bis 4 Vollgeschossen,
- Sattel-, (Krüppel)walm-, Pult- und Flachdächer.

6.6 Lärmaktionsplan für die Stadt Luckenwalde

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 28.05.2024 den Lärmaktionsplan 2024 in der Fassung vom 25.04.2024 als städtebauliches Konzept beschlossen.

Der Lärmaktionsplan 2024 enthält konkrete Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung sowie weitere Ziele, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne und bei der

Umsetzung und Fortschreibung der Ziele der Stadtentwicklung, insbesondere auch bei der Verkehrsentwicklungsplanung, zu berücksichtigen sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 52/2023 kann die Betrachtung der vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Schützenstraße innerhalb des Lärmaktionsplans einen Anhaltspunkt für die Beurteilung der Lärmimmissionen bieten. Der Lärmaktionsplan verweist auf die Lärmkartierungen des Landesamtes für Umwelt (LfU). Es wurden Bereiche definiert, für die zu prüfen ist, ob und in welchem Ausmaß eine besondere Gefahrenlage existiert.

Dabei wurde die Schützenstraße, nördlich des Plangebietes, in der Lärmkartierung des LfU mitbetrachtet. Die Lärmkarten bestehen aus einer graphischen Darstellung der Lärmsituation mit den Isophonen-Bändern der Lärmindizes für Tag- (L_{DEN}) und Nachtwerte (L_{NIGHT}). Dabei sind Bereiche für den Tag ab 55 dB(A) bis mehr als 75 dB(A) und für die Nacht ab 45 dB(A) bis mehr als 70 dB(A) graphisch definiert.

Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg geht davon aus, dass, soweit ein Mittelungspegel in Höhe von 65 dB(A) (L_{DEN}) bzw. 55 dB(A) (L_{NIGHT}) an der Fassade bewohnter Gebäude überschritten wird, dieser Überschreitung mit dem Instrument der Lärmaktionsplanung entgegenzuwirken ist.

Vorweg genommen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Lärmaktionsplanung 2024 die Lärmkarten des LfU aus dem Jahr 2017 und 2022 miteinander verglichen wurden. Es konnte festgestellt werden, dass die Trebbiner Straße zwischen der Kreuzung Beelitzer Straße/Haag/Trebbiner Straße und der Schützenstraße sowie der Abschnitt der Landesstraße 73 zwischen der eben genannten Kreuzung und dem Kreisverkehr am Knotenpunkt Salzufler Allee/Kleiner Haag/Am Burgwall aus der Lärmkartierung rausgefallen sind. Diese Bereiche sind nicht mehr als belastete Straßen mit mehr als 8.000 Kraftfahrzeugen pro Tag kartiert.

Dies ist für den Bebauungsplan Nr. 52/2023 relevant, da die Trebbiner Straße im nordwestlichen Geltungsbereich angrenzt.

Für die Schützenstraße wurde dahingehend ein Anstieg der Lärmbelastung im Vergleich zu 2017 verzeichnet. Hierfür kann es nach dem Lärmaktionsplan der Stadt Luckenwalde folgende Ursachen geben:

1. höhere Verkehrsbelastung durch den Neubau des LIDL-Marktes sowie Drogeriemarktes aus dem Jahr 2020,
2. höhere Geschwindigkeiten (Schützenstraße ungestörter Verkehrsfluss durch Wegfall des ruhenden Verkehrs).

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 sind entlang der Schützenstraße keine vorhandenen Wohnnutzungen betroffen, die den o.g. Grenzwert von 65 dB(A) bzw. 55 dB(A) überschreiten und so auch keine weiteren Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für den Bebauungsplan an dieser Stelle notwendig.

Unabhängig davon nennt der Lärmaktionsplan Maßnahmen an den betroffenen Straßen, die positive Effekte für den Bebauungsplan Nr. 52/2023 haben können.

Diese sind unter anderem eine Beschränkung des Durchgangsverkehrs und die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in den betroffenen Straßen. Wobei die Maßnahme zur Beschränkung des Durchgangsverkehrs, insbesondere für den LKW-Verkehr, zunächst noch an weiteren Beobachtungen der Entwicklung des

Durchgangsverkehrs geknüpft ist und nicht im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt werden kann. Gleiches trifft auch auf die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h zu. Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges kann im Rahmen eines Bebauungsplanes keine Regelung zu einer Geschwindigkeitsbegrenzung getroffen werden.

Als weitere Maßnahme benennt der Lärmaktionsplan die Änderung des Fahrbahnbelages um entsprechende Verbesserungen der Lärmsituation zu schaffen (geräuschkindernder Belag). Lärmindernde Maßnahmen des Fahrbahnbelages können zwar in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, sofern eine Straßenverkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Dies ist jedoch hier nicht der Fall. Eine Aufnahme eines Teilstücks der Schützenstraße in den Bebauungsplan für eine entsprechende Festsetzung zu lärmindernde Maßnahmen ist in diesem Fall städtebaulich nicht sinnvoll. Darüber hinaus würde bei einer Aufnahme der Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplan nur, wie oben bereits genannt, ein Teilstück der Schützenstraße aufgenommen. Konkrete Maßnahmen würden im Bebauungsplan nur für diesen Bereich benannt und nicht für den gesamten Streckenabschnitt der Schützenstraße. Dies wiederum würde neben der städtebaulichen Komponente auch bei der Umsetzung einen wirtschaftlichen Mehraufwand bedeuten, da zwingend die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten wären. Um ggf. künftige Verbesserungsmaßnahmen des Fahrbahnbelages der Schützenstraße nicht einzuschränken, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung von lärmindernden Maßnahmen für die Straße und auch keine Aufnahme des Teilstücks der Schützenstraße. Negative Auswirkungen für bestehende Wohnnutzungen sind dadurch nicht gegeben.

Ungeachtet dessen kann der Lärmaktionsplan der Stadt Luckenwalde mit Umsetzung der Maßnahmen die Emissionen reduzieren.

6.7 Stellplatzsatzung Luckenwalde

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Satzung über notwendige Stellplätze heranzuziehen. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.

Der konkrete Nachweis zu den notwendigen Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Stellplatzsatzung sind entsprechende Bezugsgrößen bei der Bestimmung der Stellplätze definiert.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätte werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Nutzungen mit erhöhtem Stellplatzbedarf können im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nicht zugelassen werden, da keine ausreichenden Stellplatzkapazitäten im Plangebiet vorhanden sind.

Unabhängig davon sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete „Mischgebiet“ sowie in den „Allgemeinen Wohngebieten“ grundsätzlich Stellplätze zugelassen. Wobei an dieser Stelle anzumerken ist, dass innerhalb des Mischgebietes eine gesonderte Festlegungen zu den Stellplätzen definiert wird (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)). Zusätzlich können innerhalb der privaten

Straßenverkehrsfläche unter Berücksichtigung von notwendigen Zuwegungen für die Feuerwehr, der Wendemöglichkeit und Zufahrten für die Baugrundstücke weitere Stellplätze angeordnet werden. Die Einteilung dieser privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Daher ist bei der konkreten Ausführungsplanung der Bedarf an Stellplätzen ggf. weiter zu prüfen.

6.8 Klimaschutz- und Energiekonzept

Zusammen mit den Nachbarstädten Jüterbog und Trebbin hat Luckenwalde von Mai 2012 bis Sommer 2013 ein integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK) entwickelt. Am 05. März 2024 wurde die Fortschreibung des Klimaschutz- und Energiekonzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde beschlossen. Die Fortschreibung diente dazu, das bestehende KEK zu evaluieren. Dabei wurden die Potenziale, Erfolge und Defizite überprüft und daraus Szenarien erstellt und neue Maßnahmen entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist dieses Konzept bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Fortschreibung des KEK nennt dabei Vorgaben für Klimaschutz, -anpassung und Energieeffizienz, die in der Bauleitplanung einzubeziehen sind. *„Dafür sollten Vorgaben bezüglich der Energieeffizienz integriert werden, die kompakte Bauformen, eine günstige Orientierung der Bauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung sowie eine Reduktion der Bodenversiegelung vorsehen (bspw. durch kompakteres statt flächenintensivem Bauen). [...] Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind insbesondere die planungsrechtliche Absicherung und Unterstützung des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie übergreifende Maßnahmen wie z.B. die Umsetzung eines Konzeptes der Stadt der kurzen Wege sowie eine geringere Zersiedlung, wodurch das vor allem motorisierte Verkehrsaufkommen und die damit verbundene THG-Emission geringgehalten werden. Um bei Bauvorhaben die negativen klimatischen Effekte des Verkehrs zu minimieren, sollten eine gute Anbindung an den ÖPNV und direkte, attraktive Fußgänger und Fahrradverbindungen vorgesehen werden.“*

Für den Bebauungsplan Nr. 52/2023 sind insbesondere folgende Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog relevant:

E2: Umsetzung einer klimagerechten Bauleitplanung

Zu dieser Maßnahme gehören z.B.:

- Festsetzungen von Regelungen zur Nutzung von Photovoltaik, Solarthermie oder Fernwärme bei neu gebauten Gebäuden, auch von Energieplushäusern und Niedrigstenergiehäusern
- Konsequente Anwendung der Versickerungspflicht auf Grundstücken statt Anschluss von Neubauten an die Regenwasserkanalisation
- Begrünung und wildtiergerechte Gärten und Grünanlagen, u.a. mit Umzäunungen mit Igel- bzw. Kleintierpassagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Nutzung von Photovoltaik getroffen. Auch die Festsetzung, dass die Stellplätze als Carports ausgeführt werden können, soll der Nutzung von Photovoltaik dienen.

Die Erhaltungsfestsetzungen sowie die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen dienen ebenfalls dem Klimaschutz. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes aufgenommen. Zum einen sind hierdurch neue Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen und zum anderen ist eine Dachbegrünung bei Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² vorgesehen. Da auch die Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde gilt ist mit weiteren Baumpflanzungen zu rechnen. Unter der Zielstellung der Durchgrünung des Stadtgebietes und der Minderung der Auswirkungen auf das lokale Klima sind diese Festsetzungen aus dem KEK entwickelt.

Mit dem erstellten geotechnischen Bericht konnte festgestellt werden, dass die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die Anlegung von Mulden wird hierdurch empfohlen. Eine konkrete Festsetzung ist jedoch nicht vorgesehen.

E6: Klimafolgeanpassungsstrategie: Untersuchung zur Auswirkung des Klimawandels

Im Bebauungsplan werden durch die Beanspruchung von Innenentwicklungsflächen und der Beanspruchung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO eine maximale Versiegelung gemäß der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Dies trägt dem § 1a Abs. 2 BauGB insofern Rechnung, dass die Verlagerung von Planungen für die Wohnbebauung in den Außenbereich verhindert werden und die Innenentwicklungspotenzials bestmöglich ausgeschöpft werden und so mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Dies hat insbesondere positive Auswirkungen für den Außenbereich, so dass die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Luft, Fläche, Klima und Landschaft sowie Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt und das kulturelle Erbe in diesen Bereichen nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb des Plangebiets wird ein Großteil des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten. Mit der Pflicht von Neupflanzungen wird zudem die Durchgrünung des Plangebiets gestärkt.

M3: Vervollständigung & Optimierung der Radverkehrsinfrastruktur

In Verbindung mit dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Luckenwalde werden durch den Bebauungsplan die Schaffung neuen Radwegeverbindungen gesichert und vorbereitet. Durch den Zugang bzw. die Öffnung des Nuthe-Grünzuges wird in Verbindung mit der privaten Straßenverkehrsfläche und des Geh- und Fahrrechts für die Allgemeinheit die Radverkehrsinfrastruktur optimiert.

K5 und K6: Steigerung des Stadtgrüns (Stadtverwaltung und Öffentlichkeit)

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden zur Steigerung des Stadtgrüns zum einen die Weiterentwicklung des Nuthe-Grünzuges gesichert. Darüber hinaus werden Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt und Festsetzungen für Neuanpflanzungen vorgesehen.

6.9 Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Luckenwalde

Am 05.03.2024 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans mit integriertem Radverkehrskonzept beschlossen. Der Verkehrsentwicklungsplan ist eine informelle Planung und durch den o.g. gefassten Beschluss als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6

Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung, vor allem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes enthält Umsetzungsstrategien und Maßnahmen für die künftige Mobilitätsstrategie der Stadt Luckenwalde. So beschreibt das Verkehrsentwicklungsplan, dass die stetige Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Innenstädten durch Lärminderung und Umweltentlastung einen deutlichen Fokus der Verkehrsplanung einnehmen wird. Dabei geht die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes auf die Optimierung der Verkehrsströme im Netz der Hauptverkehrsstraßen, Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Zonenausweisung (20/30 km/h), Netzanschlüsse und Erweiterung von Angeboten für den Radverkehr, Fußgängerverkehr/Schulwegsicherheit und Barrierefreiheit sowie auf die Veränderungen im Verkehrsmittelwahlverhalten der Bürger ein.

Für den Bebauungsplan Nr. 52/2023 ist insbesondere die angestrebte Maßnahme zur Vervollständigung des Radwegenetzes von Bedeutung.

„Die Radfahrerschutzstreifen entlang der Hauptverkehrsstraße Schützenstraße und die Radwegeführung auf dem Gehweg in der Potsdamer Straße endet jeweils an der Einmündung Trebbiner Straße. Hier verändert sich abrupt das Sicherheitsempfinden aller Verkehrsteilnehmer. Baulich kann diese Lücke auf Grund der engen Bebauung nicht geschlossen werden. Deshalb ist hier eine Alternativroute auszuweisen. Dabei ist darauf zu achten, dass für den Radverkehr keine zusätzlichen Entfernungslängen entstehen. Die Strecke Schützenstraße/Lindenstraße bis Burg/Salzufler Allee entspricht über die Burg genau der Strecke wie die über die Trebbiner Straße oder die Mühlenstraße. Hier sind die Voraussetzungen für die Aufnahme der zusätzlichen Rad- und Fußgänger durch die Verbesserung der Nebenanlagen zu schaffen. Eine gute Alternative ist auch die Führung des Radverkehrs über den zu erweiternden Nuthe-Grünzug zwischen Schützenstraße und Salzufler Allee.“ (Stadt Luckenwalde, Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes 2024, S.31)

Der Erstellte Radwegeplan sieht dabei vor, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 eine Fahrradstraße/autofreies Wegenetz geplant ist (blau gestrichelte Linie).

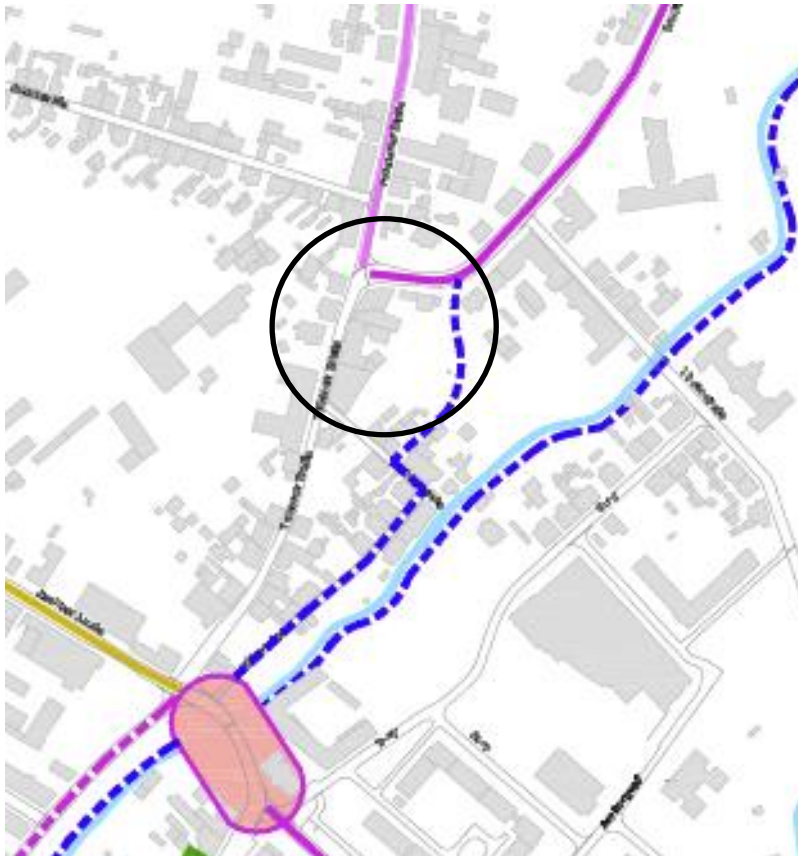


Abb. 4: Ausschnitt Radwegeplan aus der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans

Seit Ende des Jahres 2025 liegt das Konzept Radnetz Brandenburg vor. Es handelt sich um ein Netzkonzept, das als zukünftige und gemeinsam abgestimmte Bedarfsgrundlage für die Radverkehrsinfrastruktur des Alltagsverkehrs in Brandenburg dienen soll. Es ist ein landesweites Netzkonzept mit dem Fokus auf durchgängige Radverkehrsverbindungen und Lückenschlüsse.

Das Zielnetz ist das zentrale Ergebnis des Konzeptes Radnetz Brandenburg. Für den Bebauungsplan Nr. 52/2023 ist ausschlaggebend, dass das Radnetz die Linienführung von der Salzufler Allee zur Schützenstraße entlang des zukünftigen Nuthe-Grünzugs und durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorsieht.



Abb. 5: Konzept Radnetz Brandenburg – Zielnetz

6.10 Baumschutzverordnung Teltow-Fläming

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) zu beachten.

Mit der Stellungnahme vom 20.03.2025 verweist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming darauf, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Bäume befinden die gemäß § 1 BaumSchVO TF geschützt sind.

Des Weiteren forderte die UNB mit dem o.g. Schreiben, dass die geschützten Bäume, insbesondere der Ahorn im Zufahrtsbereich der Schützenstraße, zu erhalten sind. Der Baumschutz ist nicht Bestandteil der Eingriffsregelung. Sollten es zu unvermeidbaren Baumfällungen kommen, sind diese gemäß der BaumSchVO TF durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich auszugleichen.

An dieser Stelle wird zusätzlich auf den § 7 „Ausnahmegenehmigung“ der BaumSchVO TF hingewiesen. Danach soll die UNB auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten eine Ausnahme von den Verboten des § 5 zulassen, wenn:

1. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt,
2. die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem öffentlichem Interesse erforderlich ist oder
3. vom Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können.

Eine Ausnahmegenehmigung kann auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten erteilt werden, wenn:

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen verwirklicht werden kann oder
2. der Baum im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Gehölzbestandes entfernt werden muss.

Die Ausnahmegenehmigung ist schriftlich mit Begründung bei der UNB zu beantragen. Die notwendigen Unterlagen dazu, können aus dem § 7 Abs. 3 BaumSchVO TF entnommen werden.

6.11 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

6.12 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

6.13 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Nuthe, ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.V.m. der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.08.2008, geändert durch Verordnung vom 09.09.2024 (GVBl. II/24, Nr. 75).

Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen.

Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Abs. 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Abs. 4 und 5).

Mit der Nuthe befindet sich im Südosten in unmittelbarem Nahbereich zur Plangebietsgrenze ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer.

Die Umweltziele der WRRL wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt.

Zur Umsetzungen dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Entwicklungskonzepte erstellt. Für das Gebiet „Nuthe“ besteht ein Gewässerentwicklungskonzept (GEK).

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Solche Festlegungen sind durch den Bebauungsplan Nr. 52/2023 nicht abzusehen. Entlang der Nuthe wird eine öffentliche Grünfläche festgelegt.

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht erschwert wird. Hierzu ist die Zugänglichkeit zum Gewässer und seiner Ufer durch Freihaltung eines ausreichend breiten Unterhaltungstreifens sowie über die Grundstücke zu gewährleisten. Die konkreten Anforderungen an die Ausführung des Nuthe-Grünzuges werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.

6.14 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungs- noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt jedoch an ein Hochwasserrisikogebiet mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit und einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ 100) sowie einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit und einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HQ extrem).



Abb. 6: Ausschnitt Karte Hochwasser (HQ 100 - lila Fläche)
(Quelle: Geoportal Landkreis Teltow-Fläming)



Abb. 7: Ausschnitt Karte Hochwasser (HQ extrem - blaue Fläche)
(Quelle: Geoportal Landkreis Teltow-Fläming)

Beide Hochwasserrisikokarten (HQ 100 und HQ extrem) zeigen die hochwassergefährdeten Flächen und die potentiellen Hochwasserschäden auf. Mithilfe der Karten kann diese Gefahr besser eingeschätzt werden und es können entsprechende Schutz- und Vorsorgemaßnahmen getroffen werden.

Bauliche Anlagen in diesem Bereich müssen so errichtet werden, dass sie eine Überflutung schadlos überstehen und von ihnen keine Gefahr ausgeht.

Darüber hinaus informierte das Landesamt für Umwelt darüber, dass für ein zukünftig festzusetzendes Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG die Überschwemmungsfläche des HQ 100 zur Orientierung herangezogen werden würde. Aber auch dann läge das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt, noch sind welche in mittel- oder langfristiger Planung. Insgesamt kann für den Bebauungsplan Nr. 52/2023 festgestellt werden, dass sich keine verpflichtenden Schutzmaßnahmen zum Hochwasser ergeben.

6.15 Boden- und Baudenkmale

Das Plangebiet liegt komplett innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 121071 „Mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt Luckenwalde; Burgwall und Siedlung der Slawenzeit; Burg des Mittelalters; Siedlung der Slawenzeit; Gräberfeld des Mittelalters und der Neuzeit; Siedlung der vorrömischen Eiszeit“, dessen Schutz durch das Gesetz

über den Schutz und die Pflege der Denkmale in Brandenburg (BbgDSchG) geregelt ist. Die Veränderung der Bodennutzung ist innerhalb des Bebauungsplangebiets erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG). Die Kostenpflicht für die archäologischen Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) obliegt dabei dem Veranlasser der Baumaßnahme (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Die Planungen sollten den Bodendenkmalschutz insofern berücksichtigen, dass möglich wenig in die Bodendenkmalsubstanz eingegriffen wird.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Baudenkmale betroffen.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltprüfung

Nach § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten.

7.2 Prüfung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Darüber hinaus ergibt sich aus § 1a Abs. 2 BauGB bei der Beplanung von Nachverdichtungsflächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Prüfung, ob die Flächen für Innenentwicklungsmöglichkeiten geeignet, Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen sind.

Die Flächen sind für die Innenentwicklung geeignet (vgl. Kapitel 3).

In den vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten sollen Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,4 möglich sein. Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Durch die Beanspruchung von Innenentwicklungsflächen und der Beanspruchung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden im Innenbereich maximale Versiegelungen gemäß der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Dies trägt dem § 1a Abs. 2 BauGB insofern Rechnung, dass die Verlagerung von Planungen für die Wohnbebauung in den Außenbereich verhindert werden und die Innenentwicklungspotenziale bestmöglich ausgeschöpft werden und so mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht berührt. Eine Begründung ist daher nicht erforderlich.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichregelung

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt.

7.4 Forstrechtliche Belange

Forstrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

7.5 Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming hatte während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit ihrem Schreiben vom 20.03.2025 folgende fachgutachterliche Kartierungen von Arten als erforderlich erachtet:

- Brutvögel,
- Reptilien (Zauneidechsen),
- Waldameisen,
- Fledermäuse.

7.5.1 Brutvögel

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2025 eine Brutvogelerfassung für das Plangebiet vorgenommen.

Unter Berücksichtigung diesbezüglicher Methodenstandards gemäß SÜDBECK et al. (2025) wurden die im Vorhabengebiet vorkommenden Brutvögel am 22.04., 05.05., 13.05., 21.05., 11.06. und 01.07.2025 erfasst.

In den Grenzen des Plangebiets wurden 14 Brutvogelarten, die nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) allesamt geschützt sind, vorgefunden.

Nachfolgend sind die vorgefundenen Brutvögel tabellarisch aufgelistet:

Tab. 1 Brutvogelvorkommen

lfd. Nr.	Artname	wissenschaftl. Name	RL BB	EU VSRL	Häufigkeit in BB	n RP	G	Ba/Gb	Bo
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			h	1		•	
2	Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>			h	1		•	
3	Mauersegler	<i>Apus apus</i>			h	3	•		
4	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			h	1	•		
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>			h	1		•	
6	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			h	1			•
7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			h	2	•		
8	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			h	1			•
9	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			h	1		•	
10	Kohlmeise	<i>Parus major</i>			h	1		•	
11	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			h	1		•	
12	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			h	1		•	
13	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>			h	x	•		
14	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			h	1		•	

Kürzel

H	häufige Brutvogelart im Land Brandenburg (RYS LAVY et al. 2019)
EU VSRL	Art gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG)
RL BB	Art gemäß Rote Liste der Vögel Brandenburgs (RYS LAVY et al. 2019)
n RP	Anzahl der Revierpaare im Plangebiet

G, Ba/Gb, Bo in/an Gebäuden, auf Bäumen u. in ihren Höhlen, im Gebüsch, bodennah brütend (BEZZEL 1985, 1993)

Die oben vorgefundenen Brutvogelarten gelten in ihrem Bestand als nicht gefährdet (RYS LAVY et al. 2019).

Das Gutachten beschreibt im Fazit ein Worst-Case-Szenario, indem davon ausgegangen wird, dass die vorhandenen Hochstaudenfluren, Laubgebüsch und Bäume im Rahmen der Baumaßnahmen gerodet werden. Dadurch würden die naturschutzfachlich wertgebenden Singvögel, wie die Nachtigall, die Mönchgrasmücke und der Zilpzalp ihren örtlichen Lebensraum verlieren. Um dem entgegenzuwirken schlägt das Gutachten als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme vor, dass entlang der Nuthe zumindest die begleitende Laubgebüsch und Hochstaudenfluren gezielt erhalten und die künftigen Wohnnutzungen mit standortheimischen Grün eingehegt werden sollten. Allerdings wird mit dem Bebauungsplan nicht das Ziel verfolgt, den vorhandenen Lebensraum erheblich zu beeinträchtigen. Die Flächen mit den vorhandenen Gehölzstrukturen sollen demnach als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Insbesondere mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen“ ist grundsätzlich der Erhalt der Bäume und sonstigen Gehölze vorgesehen.

Für die Gebäudebrüter, wie dem Mauersegler, Hausrotschwanz sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten, da der vorhandene bauliche Bestand an der Trebbiner Straße / Schützenstraße nicht zerstört wird.

7.5.2 Zauneidechse

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde eine Kartierung auf einen Nachweis von möglichem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vorgenommen. Die Kontrollen erfolgten im Rahmen von vier Begehungen von Mai bis September 2025 (15.05., 12.06., 28.06., 26.08.) bei günstigen sonnigen und warmen, aber nicht zu heißen Witterungsbedingungen.

Nachweis der streng geschützten Zauneidechse konnten im gesamten Untersuchungsraum nicht erbracht werden.

Die eben genannten Ergebnisse können aus dem Gutachten entnommen werden, welches dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Notwendige Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.5.3 Waldameise

Im Rahmen der Begehungen auf Vorkommen von Zauneidechsen wurde das Gebiet auch auf mögliche Vorkommen von hügelbauenden Waldameisen untersucht (Nester). Ein Vorkommen konnte allerdings nicht festgestellt werden.

Die eben genannten Ergebnisse können aus dem Gutachten entnommen werden, welches dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Notwendige Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.5.4 Fledermäuse

Die Gebäude und Bäume wurden am 21.08.2025 auf das Vorhandensein geschützter Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln hin untersucht. Dabei wurden alle Bäume mit Hilfe eines Fernglases nach Höhlungen und Spalten begutachtet.

Die Gebäude wurden von außen auf mögliche Niststätten/Quartiere und Spalten, die als Tagesverstecke genutzt werden könnten, abgesucht. Ebenfalls wurden auf Nutzungsspuren geachtet. Insgesamt kamen im Rahmen der Untersuchung folgende Hilfsmittel zum Einsatz:

- Fernglas,
- Endoskop und
- Eine starke Taschenlampe.

Zusätzlich wurde eine Schwärm- bzw. Ausflugskontrolle an den vorhandenen Gebäuden durchgeführt (Fledermausdetektors).

An den Gebäuden wurden eine Reihe von Habitatstrukturen festgestellt, die von Fledermäusen (auch Vögeln) als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowohl im Sommer als auch im Winter genutzt werden können. Eine aktuelle bzw. ehemalige Nutzung dieser potenziellen Lebensstätten durch Fledermäuse wurden jedoch im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt. Bei der Schwärm- bzw. Ausflugskontrolle konnten die Fledermausarten „Rauhautfledermaus“ und „Zwergfledermaus“ lokalisiert werden.

Insgesamt wurden 367 Rufaufnahmen aufgezeichnet, wovon 364 von der Zwergfledermaus stammten.

Da die Gebäude nicht von Innen begutachtet werden konnten und viele der gefundenen Habitatstrukturen nicht oder nur unzureichend einsehbar waren, kann eine Nutzung durch Fledermäuse trotz fehlender Hinweise nicht ausgeschlossen werden.

Daher empfiehlt das Gutachten, dass bei möglichen Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden eine ganzjährige ökologische Baubegleitung heranzuziehen ist. Die Aufgabe dieser ökologischen Baubegleitung (ÖBB) besteht darin, die Hinweise zum vorsichtigen Abtragen von Gebäudeteilen zu geben, die bisher nicht einsehbar waren bzw. aktuell durch Fledermäuse und Brutvögel nutzbaren Bereiche auf neuen Besatz zu überprüfen und ggf. vorkommende Fledermäuse zu bergen.

Des Weiteren empfiehlt das Gutachten folgende Maßnahmen:

Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sollten durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen ausgeglichen werden. Dabei sind Brutvogelniststätten an Gebäuden im Verhältnis von 1:1 und Fledermausquartieren in einem Verhältnis von 1:2 zu ersetzen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und muss mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die eben genannten Ergebnisse können aus dem Gutachten entnommen werden, welches dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

7.5.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzkartierungen in den vorherigen Kapiteln wird von einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgesehen. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht gegeben bzw. können im Rahmen der o.g. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu den Arten vermieden werden.

Für die nachfolgende Planungsebene ist unabhängig von den Ergebnissen der Artenschutzkartierungen folgender Grundsatz zu beachten:

„Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.“

Des Weiteren wird der Empfehlung des Fledermausgutachtens nachgekommen und die genannten potenziellen Ersatzmaßnahmen als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

„Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sollten durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen ausgeglichen werden. Dabei sind Brutvogelniststätten an Gebäuden im Verhältnis von 1:1 und Fledermausquartieren in einem Verhältnis von 1:2 zu ersetzen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und muss mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.“

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger sind die potenziellen Ersatzmaßnahmen weiter zu sichern.

7.6 Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Gemeinden und Städte müssen bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen.

Dauerhaft hoch anstehendes Grundwasser, ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden oder regelmäßig wiederkehrende Gebietsvernässungen stellen unabwiesbare Hinderungsgründe hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers dar.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11.10.2011 (ABI./11, Nr. 46, S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur

Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, unter <http://www.geoportal.brandenburg.de>, vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es:

„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“

Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem in nicht retentionsrelevante Böden (weiß).

Unabhängig davon, erfolgte eine Ermittlung der Durchlässigkeiten der vorhandenen Bodenarten. Die bestimmenden kf-Werte für die Wasserdurchlässigkeit können für die angetroffenen Böden aus den Kornverteilungen wie folgt angegeben werden:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| • Oberboden/Mutterboden (OH) | $10^{-06} \dots 10^{-05} \text{ m/s}$ |
| • Torf (HN) | $10^{-08} \dots 10^{-06} \text{ m/s}$ |
| • nichtbindige Sande (SE, SU) | $10^{-05} \dots 10^{-04} \text{ m/s}$ |
| • schluffige Sande (SU*) | $10^{-07} \dots 10^{-06} \text{ m/s}$ |

Die Bewertung der Durchlässigkeiten erfolgt nach der Vorschrift der DIN 181310

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| • stark durchlässig | $> 10^{-04} \text{ m/s}$ |
| • durchlässig | $10^{-04} \dots 10^{-06} \text{ m/s}$ |
| • gering durchlässig | $10^{-06} \dots 10^{-08} \text{ m/s}$ |
| • sehr gering durchlässig | $< 10^{-08} \text{ m/s}$ |

Für die Versickerung günstiger Durchlässigkeitsbereich liegt bei $k_f = 1 \cdot 10^{-03}$ bis $1 \cdot 10^{-06} \text{ m/s}$.

Die anstehenden Sande, hier nichtbindige Sande (SE, SU) können als durchlässig eingestuft werden. Auf Grund der Grundwassersituation am Standort ist die Versickerung über Mulden, Rigolen bzw. flache Mulden-Rigolen-Kombinationen möglich.

Nach dem erstellten geotechnischen Bericht erfolgt die Beurteilung der Eignung von Böden für die Errichtung von Versickerungsanlagen nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb.“ Danach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit ($\geq 1,0\text{m}$) und ein ausreichendes Schluckvermögen aufweisen. Diese Voraussetzungen sind bei Böden gegeben, deren Durchlässigkeiten im Bereich des o.g. kf-Wertes $1 \cdot 10^{-03}$ bis $1 \cdot 10^{-06} \text{ m/s}$ liegen.

Der geotechnische Bericht empfiehlt eine versickerungstechnische Errichtung von Sickermulden mit bewachsenen Bodenzonen. Auf diese Weise erfolgt die Schaffung von Speichervolumen (Retentionserhöhung), eine mechanische Reinigung sowie eine mikrobiologische Reinigung der schwach belasteten Niederschlagswässer über ein

bewachsene Bodenzone. Versickerungsrelevant sind die anstehenden nichtbindigen, durchlässigen Sande.

Eine gesonderte Festsetzung zur Umsetzung von Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes nicht. Eine Konkretisierung möglicher Versickerungsanlagen soll erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Nichts desto trotz erfolgt ein entsprechender Hinweis zur Durchlässigkeit der Böden und einer möglichen Beachtung von Sickermulden.

Der Bebauungsplan soll an dieser Stelle grundsätzlich planerische Zurückhaltung üben, da auch eine Versickerung durch einen Anteil des Bodens (nichtbindige, durchlässige Sande) gegeben ist. Darüber hinaus können mit weiteren technischen Umsetzungen, wie z.B. mit Retentionsdächern, die Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden verzögert werden. Daher soll insgesamt der Umgang mit der Versickerung der Ausführungsplanung überlassen werden. Zudem sei an dieser Stelle zusätzlich noch darauf hingewiesen, dass auch bei der Betrachtung möglicher Versickerungsanlagen auch die denkmalschutzrechtlichen Belange (Bodendenkmal) zu beachten sind.

7.7 Nutzung des Grundwassers durch Wärmepumpenanlagen

Durch Erdsonden für Wärmepumpenanlagen wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Erdaufschlüsse (Bohrungen) sind gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Anträge zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpen werden entweder im Baugenehmigungsverfahren konzentriert bearbeitet oder müssen im Bauanzeigeverfahren vorher bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen nur mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden wasserbehördlich nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.“

Die festgelegte Tiefenbegrenzung von 60 m ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der geplanten Bebauung (egal ob gewerblich oder privat genutzt), die möglicherweise mit erneuerbaren Energien heizen oder kühlen wollen bzw. müssen (z.B. mittels Wärmepumpenanlagen mit Bohrungen). Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können. Außerdem wird sichergestellt, dass in diesem Bereich die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden auf allen Grundstücken zu errichten. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Vielzahl der Bohrungen dadurch keine Gefahr für das Grundwasser.

7.8 Lärm- und Immissionsschutz

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Trebbiner Straße und nördlich die Schützenstraße. Die straßenbegleitende Bebauung der Trebbiner Straße ist im Durchschnitt drei bis viergeschossig.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich aktuell keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Das Landesamt für Umwelt (LfU), Fachbereich Immissionsschutz, hatte sich während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 20.02.2025 wie folgt geäußert:

„Entlang der Trebbiner Straße/Schützenstraße soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. In einem MI müssen Wohnnutzung und gewerblich Nutzung annähernd gleichwertig vertreten sein. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bestandsbebauung u.a. aufgestockt wird und zukünftig auch vermehrt der Wohnnutzung dient. Die straßenbegleitende Bebauung der Trebbiner Straße ist im Durchschnitt dreigeschossig. Reflexionen der Verkehrsimmissionen durch die hohe, beidseitige Bebauung sind zu erwarten. Die Baugrenze des geplanten MI liegt nur wenige Meter von der Fahrbahnmitte entfernt.

In der Straßennetzkartierung und der Straßenverkehrsprognose wird der betroffene Straßenabschnitt nicht kartiert. Es ist allerdings davon auszugehen, dass im Bereich der ehemaligen B101 (Trebbiner Straße/Schützenstraße) nicht unerhebliche Verkehrsstärken zu erwarten sind. Aus der Straßenverkehrsprognose ergibt sich für den Bereich der Neuen Beelitzer Straße/ Salzufler Allee ein durchschnittlicher Verkehr an Werktagen (DTVw) von 9000 Kfz. Die Trebbiner Straße ist, auch ohne den Status einer Bundesstraße, weiterhin eine wichtige Verkehrsachse in die umliegenden Ortslagen (z.B. Ruhlsdorf, Woltersdorf), zum Klinikum und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Auf der Trebbiner Straße wurden 2013 Verkehrszahlen >8000 Kfz/Tag ermittelt. Im Lärmaktionsplan 2024 wird der Abschnitt der Schützenstraße weiterhin kartiert. Im Lärmaktionsplan 2024 werden nur noch Verkehrsabschnitte mit dem Schwellenwert von 8.000 Fahrzeugen pro Tag berücksichtigt. Gemäß S. 19 in Lärmaktionsplan 2024 „stieg die Lärmbelastung im Bereich [...] Schützenstraße an“.

Insgesamt hatte das LfU eine Erstellung eines Schallgutachtens als erforderlich bewertet. Diese Einschätzung begründete sich auf die vorgesehene Festsetzung von Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten innerhalb des Plangebiets und dessen Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen sowie das keine aktuellen Verkehrszahlen bekannt sind.

7.8.1 Abwägungsrelevante Gesichtspunkte der Stadt Luckenwalde

Grundsätzlich kann die Einschätzung der Belange des Immissionsschutzes, hier der Verkehrsimmissionen, nachvollzogen werden. Von einer Notwendigkeit eines schalltechnischen Gutachtens wird aus folgenden Gründen jedoch abgesehen:

Insgesamt sind für städtebauliche Planungen in der Nähe von bestehenden Straßen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 relevant.

Danach sind für Allgemeine Wohngebiete die Werte 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie für Mischgebiete am Tage 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) einzuhalten.

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufen oder möglichen erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Erhebliche Nachteile für die vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete im hinteren Bereich des Grundstückes können aktuell nicht erkannt werden. Durch die bereits vorhandene geschlossene Bauweise entlang der Trebbiner Straße und der Schützenstraße besteht für die rückwärtigen Innen- und Außenräume sowie die dahinter liegenden Baugrundstücke gegen den Lärm eine abschirmende Wirkung. Diese Bauweise entlang der Trebbiner Straße und Schützenstraße soll und wird auch weiterhin mit dem Bebauungsplan bestehen bleiben.

Zusätzlich bietet die erstellte Lärmkartierung 2022 (4. Runde) des Landes Brandenburg, welche durch das LfU durchgeführt wurde, weitere Anhaltspunkte, dass für die vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete keine vertiefenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen notwendig sind. Danach liegen diese Baugebiete bzw. die vorgesehenen überbaubaren Grundstückflächen unterhalb der o.g. Orientierungswerte. Wichtig ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass in der Lärmkartierung basierend auf der EU-Umgebungslärmrichtlinie die Werte der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und Nachtlärmindex (LNight) verwendet werden. Sie spiegeln die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr wieder. Die benannten Lärmindize unterscheiden sich von denen in Deutschland geltenden Beurteilungspegeln der einschlägigen Gesetze und Normen. Wesentlicher Unterschied ist beispielsweise der Beurteilungszeitraum. Daher werden diese Werte als Orientierung herangezogen. Ungeachtet dessen darf der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete darauf vertrauen, dass mögliche Nutzungskonflikte auf der Ebene des Planvollzugs gelöst werden. Der Bebauungsplan kann für die Bereiche der Allgemeine Wohngebiete mit seinen Regelungsumfang Zurückhaltung üben.

Für den Bereich des vorgesehenen Mischgebiets entlang der Trebbiner Straße / Schützenstraße sind durch den Bebauungsplan auch bereits bestehende Konflikte bei der Planaufstellung zu berücksichtigen und bei Bedarf im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes, wenn auch meist auf einem geringeren Niveau, zu bewältigen.

Auch für das vorgesehene Mischgebiet soll die Lärmkartierung 2022 des Landes Brandenburg mit herangezogen werden. Zwar werden für den Bereich der Trebbiner Straße keine Werte dargestellt, allerdings kann am Kreuzungspunkt Trebbiner Straße/Schützenstraße die ermittelten Werte der Lärmkartierung „gedanklich“ verlängert werden. Aufgrund der Nichtberücksichtigung des Straßenzuges „Trebbiner Straße“ in der Lärmkartierung ist von einer reduzierteren Verkehrsstärke als auf der Schützenstraße auszugehen (< 8.000 Kfz pro Tag. Ohne fundierte Kennzahlen heranziehen zu können, könnten die Werte des Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und Nachtlärmindex (LNight) für die überbaubaren Grundstückflächen des Mischgebietes bei 55 bis 69 dB(A) für LDEN und für LNight bei 45 bis 59 dB(A) liegen.

Da diese Werte eine gewisse Ungenauigkeit darstellen, soll für eine weitere Einschätzung der Verkehrslärmsituation die „alte“ Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) herangezogen und der Mittelungspegel für Tag und Nacht ermittelt werden.

Am 01.03.2021 sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, hier RLS-19, zum Ersatz der RLS-90 mit dem Inkrafttreten der Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) für die Berechnung des Beurteilungspegels an Straßen wirksam geworden. Allerdings ist eine überschlägige Berechnung nach der RLS-19 nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich, da keine geeigneten Tools für die freie Nutzung zur Verfügung stehen.

An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass in einem Urteil festgestellt wurde (15 K 8053/17, Verwaltungsgericht Hamburg 2023), dass für Straßen innerorts mit den RLS-19 um ca. 2 dB(A) geringere Werte als nach den RLS-90 vorgelegt wurden. Bei der Ermittlung der Verkehrszählung, welche im Urteil berücksichtigt wurden, lagen diese im ähnlichen Bereich wie für die Trebbiner Straße oben in der Stellungnahme des LfU angenommen (ca. 8.000 Fahrzeuge).

Daher ist auch davon ausgehen, dass als Orientierung zur Ermittlung des Verkehrslärms die Werte der RLS-90 für diesen Bebauungsplan günstiger ist, auch wenn diese Richtlinie nicht mehr gilt. In diesem Einzelfall wird für entsprechende Anhaltspunkte zum Verkehrslärm auf die RLS-90 zurückgegriffen.

Für die Berechnung wurden folgende Parameter herangezogen.

- Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) = 8.000
- Straßengattung = Gemeindestraße
- Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
- Straßenoberfläche = nicht geriffelte Gussasphalt, Asphaltbeton
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens = 4m
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen = 6m / 9m

Nach der RLS-90 ergeben sich Straßenverkehrslärmsituationen an der Trebbiner Straße, beginnend der vorgesehenen Baugrenzen, Mittelungspegel bei einer Höhe von 6 m ca. 69,7 dB(A) tags und 59,5 dB(A) nachts sowie bei einer Höhe von 9m ca. 68,3 dB(A) tags und 58,1 dB(A) nachts. Die ermittelten Verkehrslärmsituationen am direkten Straßenzug der Trebbiner Straße spiegeln damit einen ähnlichen Wert wider wie die Werte der Lärmkartierung 2022 des Landes Brandenburgs.

Insgesamt ist festzustellen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden und nahe an die Schwellenwerte einer Gesundheitsgefahr, hier tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) grenzen, jedoch nicht überschritten werden.

Die Heranziehung der oben berücksichtigten Höhen von 6m und 9m begründet sich dahingehend, dass der Bebauungsplan an der Stelle in dem eine Eingeschossigkeit im Bestand vorliegt, eine Aufstockung von 2 bis 3 Vollgeschossen ermöglicht wird. Dabei sind dann auch Wohnnutzungen zulässig.

Zur Lösung der o.g. Konfliktsituation werden aus gemeindlicher und städtebaulicher Sicht folgende Abwägungshandlungen gesehen:

- Prüfung von primären Stufen der Abwägungskaskade. Dazu gehören:

- Trennungsgrundsatz,
- lärmrobuster Städtebau,
- aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

Trennungsgrundsatz:

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird eingehalten. Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung gemischte Bauflächen vorgesehen.

Hinweis: Der Trennungsgrundsatz spielt für die Betrachtung der Verkehrslärmsituation eher eine untergeordnete Rolle. Der Trennungsgrundsatz ist für eine städtebauliche Abstufung von Nutzungen beachtungswert.

Lärmrobuster Städtebau:

Eine Festlegung von lärmrobustem Städtebau, wie einer geschlossenen Bauweise, wird im Bebauungsplan, wie bereits oben beschrieben, festgelegt.

An der Rückseite einer geschlossenen Bebauung ist die Lärmbelastung um bis zu 15 dB und bei einer offenen Bebauung immer noch um etwa 5 dB geringer, als an der lärmzugewandten Seite. Insbesondere bei günstiger Ausrichtung zu den Himmelsrichtungen sollten ruhebedürftige Wohn- und Schlafräume daher zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Bei der Wahl notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind aktive Maßnahmen an der Straße grundsätzlich Vorrang zu geben. Die Umsetzung der aktiven Maßnahmen ist formal, theoretisch, möglich durch:

- lärmindernde Fahrbahnbeläge,
- Lärmschutzwall,
- Lärmschutzwand,
- ggf. auch Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit.

Lärmindernde Maßnahmen des Fahrbahnbelages können im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Zum einen befindet sich die Straße nicht innerhalb des Geltungsbereiches und zum anderen würde eine Aufnahme, wie bereits im Kapitel 6.6 „Lärmaktionsplan“, für städtebaulich nicht sinnvoll erachtet. Dies begründet sich wie folgt:

Konkrete Maßnahmen würden im Bebauungsplan nur für diesen Bereich benannt und nicht für den gesamten Streckenabschnitt der Straße. Dies wiederum würde neben der städtebaulichen Komponente auch bei der Umsetzung einen wirtschaftlichen Mehraufwand bedeuten, da zwingend die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten wären. Um ggf. künftige Verbesserungsmaßnahmen des Fahrbahnbelages der Schützenstraße nicht einzuschränken, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung von lärmindernden Maßnahmen für die Straße.

Eine Festsetzung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand kann aus städtebaulicher Sicht nicht umgesetzt werden. Durch die Innenstadtlage und des bereits begrenzten Straßenraumes sowie der vorhandenen Gebäudestrukturen ist schlichtweg kein ausreichender Platz für eine Lärmschutzwand bzw. -wall gegeben.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Passive Lärmschutzmaßnahmen können im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Bei Verkehrslärm kommen meistens folgende Maßnahmen als einzeln oder in Kombination in Betracht:

- Grundrissgestaltung,
- Innenpegellösung bei teilgeöffneten Außenbauteilen,
- Einbau von Lüftungseinrichtungen oder
- baulich geschlossene Ausführungen der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche.

Aufgrund der o.g. ermittelten Werte, welche an den Schwellenwerten der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts grenzen, bedarf es passiver Schallschutzmaßnahmen. Dies umfasst vor allem den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Dämmwerten, schallgedämmte Lüftungssysteme, schallgeschützte Fassaden und ggf. bauliche Maßnahmen zur Abschirmung. Die konkrete Ausgestaltung richtet sich nach der Höhe der Lärmbelastung und den Anforderungen der einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 4109, DIN 18005).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird häufig festgelegt, dass bei entsprechenden Lärmpegeln passive Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und den einschlägigen DIN-Normen umzusetzen sind. Die genaue Ausgestaltung erfolgt in der Regel im Rahmen der Baugenehmigung.

Für den Bebauungsplan werden daher für das Mischgebiet MI folgende textlichen Festsetzungen vorgesehen:

1. Schallschutzanforderungen an Außenbauteilen

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Stand: Januar 2018) vorzusehen.

(2) Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach folgender Tabelle auszuführen:

Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß R' _{w,res}
Trebbiner Straße/Schützenstraße	66-70 dB(A)	IV	mind. 40 dB
Trebbiner Straße/Schützenstraße	71-75 dB(A)	V	mind. 45 dB

(3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer)
- Büroräume und vergleichbare Arbeitsräume

2. Grundrissgestaltung

(4) Im Mischgebiet MI, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, muss zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Trebbiner Straße/Schützenstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(5) Ist eine Anordnung nach Absatz 4 aus zwingenden Gründen nicht möglich, sind die Anforderungen nach Absatz 6 zu erfüllen.

3. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

(6) Für Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, deren Außenbauteile einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 60 dB(A) nachts ausgesetzt sind, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Das erforderliche Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtungen darf das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nicht mindern.

4. Außenwohnbereiche

(7) Balkone, Loggien, Terrassen sind im Mischgebiet nur zu der von der Trebbiner Straße/Schützenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

(8) Von den festgesetzten Schalldämm-Maßen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz ausreichend sind. Die Innenpegel von 35 dB(A) tags in Aufenthaltsräumen und 30 dB(A) nachts in Schlafräumen dürfen dabei nicht überschritten werden.

6. Nichtwohnnutzungen

(9) Bei gewerblichen Aufenthaltsräumen (Büros, Praxisräume, Läden) sind die Außenbauteile so auszuführen, dass je nach Raumnutzungsart folgende Innenschallpegel nicht überschritten werden:

- Einzelbüros, Besprechungsräume: 35 dB(A)
- Großraumbüros: 40 dB(A)
- Läden, Gaststätten: 45 dB(A)

Neben den o.g. Festlegungen werden folgende Hinweise aufgenommen:

Hinweis 1: Die DIN 4109-1:2018-01 kann bei der Gemeinde während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweis 2: Bei der Errichtung von Gebäuden mit besonders schutzbedürftigen Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Therapieräume) wird empfohlen, erhöhte Schallschutzanforderungen nach DIN 4109-5 zu berücksichtigen.

Hinweis 3: Die schalltechnischen Nachweise sind von einer sachverständigen Person für Schallschutz zu erstellen.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

8 Intention der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/2023 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zwischen den Bestandbebauungen und der Nuthe geschaffen werden. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung ergibt sich unter anderem aus den Zielen und Maßnahmevorschlägen aus dem INSEK 2030 und dem Integrierten energetischen Quartierskonzept Nuthe/Burg. Die ergänzende Wohnbebauung ist entlang der neuen Wegeverbindung zwischen Nuthe und Schützenstraße vorgesehen und soll behutsam in den Bestand integriert werden. Das ergänzende Baufeld auf dem Grundstück Mühlenstraße 5 ist von der neuen Wegeführung abgerückt, da die vorhandenen Gehölzstrukturen auf diesem Grundstück erhaltenswert sind und gesichert werden sollen. Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über die vorhandene Einfahrt über die Schützenstraße sowie über eine Privatstraße. Der vorhandene Parkplatz auf dem Areal soll neu geordnet werden. Die Ausgestaltung der Stellplatzanlage in Form von Carports mit PV-Anlagen ist hier denkbar und soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan soll den Bestand der baulichen Anlagen entlang der Trebbiner Straße und der Mühlenstraße grundsätzlich sichern und einen bedarfsgerechten Lückenschluss ermöglichen.

Neben der baulichen Verdichtung des Blockinnenbereiches und der Bestandssicherung ist die Weiterentwicklung des Nuthe-Grünzuges und die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes der Stadt Luckenwalde maßgebliche Zielstellung. Der mögliche Verlauf und die Weiterführung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Abbildung 8 zu erkennen. Der Nuthe-Grünzug sowie der Blockinnenbereich sollen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (Fuß- und Radweg) und der Grüncharakter gewahrt bleiben. Die Weiterentwicklung des stadtweiten Grünzuges entlang der Nuthe ist ein langfristiges, sogar bereits jetzt generationsübergreifendes Ziel der Stadt Luckenwalde. Die Entwicklung des Fuß- und Radwegenetzes ist ebenfalls ein strategisches Ziel. Die Festsetzungen dienen dazu, diese mittel- bis langfristigen Ziele und die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht zu behindern. Entscheidungen über die Entwicklungen auf den benachbarten Grundstücken sind noch nicht getroffen worden, daher ist die Weiterführung des Nuthe-Grünzuges und die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes zu gegebener Zeit anderweitig zu sichern.



Abb.8: Intention des Planungskonzepts

9 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan stellt unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke eine Angebotsplanung dar. Es besteht ein Bedarf an zusätzliche Wohnnutzungen im Stadtgebiet Luckenwalde. Zudem wird mit dem Bebauungsplan ein öffentlicher Zugang für den Fuß- und Radverkehr zur Nuthe avanciert, welcher unter Berücksichtigung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Luckenwalde von wesentlicher Bedeutung ist. Dabei ist auch die Fortschreibung des Klimaschutz- und Energiekonzeptes (KEK) zu berücksichtigen. Neben der Beachtung der erneuerbaren Energien wird im KEK auf die Umsetzung eines Konzeptes der „Stadt der kurzen Wege“ verwiesen, indem z.B. eine attraktive Fußgänger und Fahrradverbindung vorzusehen ist.

Der Standort stellt sich unter dem Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung für eine Baulandentwicklung als besonders geeignet heraus, da über eine vorhandene Zufahrt die Erschließung für eine hintere Bebauung (2. Reihe) ermöglicht werden kann und dieser eine verkehrsgünstige Lage auch für den Radverkehr aufweist. Das

Vorhaben ist in 5 Minuten mit dem Fahrrad über Radverkehrsanlagen (Radweg, Fahrradschutzstreifen) an den Bahnhof Luckenwalde angebunden oder kann in 20 min zu Fuß erreicht werden. Dies ist unter den Aspekten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklungen eine besondere Lagegunst und im Sinne des Zieles des Landes Brandenburg. Unter diesen Aspekten ist der Standort für eine Baulandentwicklung besonders prädestiniert (G 5.8 LEP HR).

Schwerwiegende entgegenstehende Belange insbesondere naturschutzrechtliche Belange sind nicht zu erkennen.

Insgesamt ist das Planungsziel ein Mischgebiet entlang der Trebbiner Straße und im rückwärtigen Grundstücksbereich Allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Darüber hinaus sollen die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung entlang der Nuthe und einer ergänzenden Wegeverbindung zwischen Schützenstraße und der öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Zusätzlich sollen für den Klimaschutz Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie Anpflanzungen und Pflanzbindungen getroffen werden.

Dies stellt die wesentlichen Grundzüge der Planung dar.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sollen die Orientierungswerte des § 17 der Baunutzungsverordnung Anwendung finden. Dadurch kann eine bestmögliche Umsetzung von baulichen Anlagen im Innenbereich gewährleistet werden, die zum einen die städtischen Strukturen der umliegenden Bebauungen berücksichtigt und zum anderen verhindert, dass Planungen für die Wohnbebauung in den Außenbereich verlagert werden, in dem die Innenentwicklungspotenziale an dieser Stelle ausgeschöpft werden. Dies trägt in gewisser Weise dem § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und berücksichtigt den Grundsatz, dass der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben ist (G 5.1 LEP HR). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

10 Wesentlicher Planinhalt

10.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden drei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, welche durch Abgrenzungslinien des Maßes der baulichen Nutzung („Knödelinie“) oder durch die private Straßenverkehrsfläche unterteilt sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Anlagen, die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) darstellen, sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Der Ausschluss ist daher begründet, dass zum einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet und gebietsuntypisch. Dies trifft auch auf Tankstellen zu. Tankstellen sind zudem auch aufgrund der Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) ungünstig. Verwaltungsangelegenheiten werden bereits in der Kernstadt von Luckenwalde durchgeführt und bedürfen daher keine besonderen Flächen im Geltungsbereich.

Durch die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete werden überwiegend die benachbarten Nutzungen am Plangebiet beachtet. Zudem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Entlang der Trebbiner Straße/Schützenstraße wird zudem ein Mischgebiet festgesetzt. In diesem Mischgebiet sind grundsätzlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zugelassen werden im Mischgebiet, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO. Der Ausschluss von Gartenbaubetriebe und Tankstellen begründet sich wie oben zu den Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes (Flächenverbrauch). Vergnügungsstätten sind für das Gebiet in der Nähe des Stadtzentrums ungeeignet und untypisch.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die zulässigen Vollgeschosse und die Gesamthöhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. Für die Teilbereiche der Allgemeinen Wohngebiete werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO berücksichtigt. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden jeweils Grundflächenzahlen von 0,4 festgesetzt. Für das Mischgebiet wird ebenfalls der Orientierungswert des § 17 BauNVO herangezogen (hier: GRZ von 0,6).

Durch die Beanspruchung von Innenentwicklungsflächen und der Beanspruchung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden im Innenbereich maximale Versiegelungen gemäß der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Dies trägt dem § 1a Abs. 2 BauGB insofern Rechnung, dass die Verlagerung von Planungen für die Wohnbebauung in den Außenbereich verhindert werden und die Innenentwicklungspotenziale bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch diese Festlegung kann mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Anlagen von bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (hier: Mischgebiet).

Zulässige Vollgeschosse/Gesamthöhe baulicher Anlagen

Die Bestandsgebäude der näheren Umgebung sowie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 52/2023 weisen Firsthöhen bis zu 16 m mit zwei bis vier Vollgeschossen auf. Zur Sicherung des Siedlungsbildes sind Beschränkungen der Firsthöhen bzw. die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen mit den entsprechenden Vollgeschossen erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen werden für die einzelnen Baufenster max. Höhen und Vollgeschosse festgesetzt. Die maximalen Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der vorhandenen Geländehöhe, den bestehenden Gebäudehöhen und aus Erfahrungswerten der Geschosshöhen von Einzelhäusern.

Mit Bezugnahme auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 für die Höhenfestsetzungen ist ein unterer Bezugspunkt hinreichend definiert.

Für die vier festgesetzten Baufenster innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 ergeben sich demnach folgende Maße der baulichen Nutzung:

- 3 Vollgeschosse
- 3x OK 54,4 m über NHN; OK 56,6 m über NHN

Für das festgesetzte Mischgebiet wird das Baufenster in vier Teilbereiche eingeteilt und die bestehenden Gebäude durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend

umgrenzt. Entlang der Mühlenstraße wird das vierte Baufenster so ausformuliert, dass ein neuer Baukörper errichtet werden kann.

Insgesamt erfolgen damit auch vier jeweils gesonderte Festlegungen zur Höhe und Geschossigkeit von baulichen Anlagen. Dabei wird das vorhandene höchste Gebäude in seinem Bestand gesichert und die Firsthöhe $FH = 63,3$ m über NHN mit 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Die zwei davon angrenzenden Baufenster (nördlich und südlich) werden mit 3 Vollgeschossen und einer Oberkantenhöhe von 59,0 m und 58,7 m über NHN festgelegt.

Das Baufenster entlang der Mühlenstraße wird mit einer Oberkantenhöhe von 53,1 m sowie 2 Vollgeschossen festgelegt und orientiert sich somit an den vorhandenen Bestand entlang der Mühlenstraße.

Die genaue Verortung der einzelnen Höhenfestsetzungen kann der Planzeichnung entnommen werden.

Um auch gebäudetechnische Anlagen auf den Dächern zu gewährleisten, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, wurde bei der Höhenfestsetzung ein Puffer berücksichtigt. Dieser wurde als Ausnahme wie folgt festgesetzt:

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen (FH) und der Höhe der Oberkante von baulichen Anlagen (OK) sind durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

10.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 BauNVO. Um dem Stadtbild im Bereich des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen ist es zwingend erforderlich die Bauweise festzusetzen. Dabei werden für die Baugebiete der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird die vorhandene Bauweise entlang der Trebbiner Straße entsprechend gesichert. Dabei wird eine geschlossene Bauweise festgelegt, welche sich entlang der nördlichen Schützenstraße über die Trebbiner Straße in Richtung südlichen Mühlenstraße erstreckt. Dies gilt auch für das bestehende Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 an der Mühlenstraße 5.

Bei einer geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Für die anderen Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete wird jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise bedarf einer Konkretisierung mittels textlicher Festsetzung. Daher wird folgendes festgesetzt:

- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Die Länge der Gebäude auf den Baugrundstücken darf für Einzelhäuser 20 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise begründet sich unabhängig der festgelegten Baufenster vom Grundsatz dahingehend, dass eine max. mögliche Gebäudelänge von 50 m in einer offenen Bauweise als städtebaulich nicht erforderlich erachtet wird. Aufgrund der Nähe zur Nuthe wird eine behutsame Wohnenerweiterung vorgesehen. Dies kann mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m, welche mit der abweichenden Bauweise entsprechend konkretisiert wird, eingehalten werden.

In Verbindung mit den dazu festgelegten Baufenstern (Baugrenzen) und der 3 Vollgeschosse wird weiterhin ein gutes Angebot für weiteren Wohnraum geschaffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Insgesamt wird, unter Beachtung des Stadtbildes, mit den o.g. Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen auch dem Klimaschutz- und Energiekonzept der Stadt Luckenwalde entsprochen. Durch die Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass eine dem Ort entsprechende kompakte Bauform vorgegeben wird (geringe Auslegungsspielräume zur Baukörpergestalt).

Darüber hinaus erfolgt durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 eine zur Nuthe hin maßvolle Erweiterung von Wohnangeboten.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 werden ausnahmsweise für Gebäudeteile Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen. Rechtsgrundlage dafür ist der § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO. Die Festsetzung ist notwendig, um für das betroffene Grundstück an der Mühlenstraße den Brandschutz sowie notwendige Rettungswege zu gewährleisten. Das Baufenster in der zweiten Reihe ist zur öffentlichen Straße „Mühlenstraße“ teilweise zu weit entfernt (mehr als 50 m), so dass unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes Rettungsfahrzeuge nur erschwert das rückwärtige Baufenster erreichen können. Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen des städtebaulichen Vertrages der Zugang für die Rettungsfahrzeuge über die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche gesichert werden kann, wird mit der Ausnahmeregelung zusätzlich eine planerische Flexibilität eingeräumt, um den Brandschutz auf der Ebene des Bauantrages bestmöglich umzusetzen. Die Ausnahmen gelten jedoch nur für die östliche oder nördliche Baugrenze sowie für beide festgesetzten Baufenster des WA 3. Dies begründet sich auf die vorhandene Bebauung und der Beachtung der Abstandsregelung zu benachbarten Grundstücken. Die Ausnahme für das vordere Baufenster entlang der Mühlenstraße ist städtebaulich vertretbar und ermöglicht für künftige Bauvorhaben am Bestand eine hinreichende Berücksichtigung des Brandschutzes. Die Beschränkung der Überschreitung auf 60 % der jeweiligen Außenwand soll dazu dienen, die Ausnahmeregelung nicht für eine gesamte Wandseite umzusetzen. Im Bebauungsplan wird daher folgendes festgesetzt:

„Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen die für die Sicherung des Rettungsweges

erforderlich sind wie außenliegendes Treppenhaus oder Außentreppe bis 2,00 m vor die nördlichen oder östlichen Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.“

Für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebiets wird sich an den vorhandenen Bestand entlang der Trebbiner Straße orientiert. Grundsätzlich erfolgt für diesen Bereich eine Sicherung der vorhandenen Gebäudestrukturen.

10.1.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI wird eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 805 m².

Für die Fläche wird folgendes festgesetzt:

„Stellplätze und Garagen sind in dem Mischgebiet MI außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze/Garagen“ unzulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze auch außerhalb dieser festgesetzten Fläche zugelassen werden.“

Die Festsetzungsregelung begründet sich dahingehend, dass innerhalb des festgesetzten Mischgebietes keine weiteren Flächen für die Umsetzung von Stellplätzen und Garagen zur Verfügung stehen, ohne andere wesentliche Belange innerhalb des Plangebietes zu beeinträchtigen. Dazu zählen insbesondere die Erschließungsthematiken über die festgesetzte private Straßenverkehrsfläche zu den Allgemeinen Wohngebieten (Feuerwehr, Wendehammer, etc.). Des Weiteren ist der vorhandene Bestand innerhalb des Mischgebietes zu beachten, die eine Umsetzung von Stellplätzen außerhalb der vorgesehene Fläche erschweren und städtebaulich für nicht sinnvoll erachtet wird. Eine Ausnahme gilt jedoch für Behinderten- und Fahrradstellplätze, da diese einen kurzen Weg zu den Gebäuden benötigen. Dadurch können Risiken für die jeweiligen Personen durch den „normalen Parkplatzverkehr“ vermieden werden.

Des Weiteren sollen innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze/Garagen“ konkrete Vorstellungen festgesetzt werden, welche Arten an Stellplätze zulässig sind. Die Stellplätze im Mischgebiet dienen auch den gewerblichen Nutzungen. Gemäß § 32a Brandenburgische Bauordnung ist bei einer Stellplatzanlage mit mehr als 35 Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu errichten. Daher soll auch die Errichtung von Carports im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Folgendes wird im Bebauungsplan festgesetzt:

„Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze/Garagen" sind ausschließlich Stellplätze und Carports i. S. d. BbgGStV (Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung) sowie Fahrradstellplätze zulässig.“

Fahrradstellplätze werden zugelassen, um der Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde Rechnung zu tragen und um ein entsprechendes Angebot dafür zu ermöglichen.

Hinweis:

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 erfolgt keine gesonderte Festsetzung. Danach sind gemäß § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig.

10.1.5 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche soll nicht Gegenstand der Festsetzung. Allerdings soll im Bebauungsplan bereits kargestellt werden, dass auch Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche zulässig sind. Die konkrete Straßengestaltung soll der Ausführungsplanung überlassen werden. Folgendes wird im Bebauungsplan festgesetzt:

„Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“ und

„Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche sind auch Stellplätze zulässig.“

Die private Straßenverkehrsfläche schließt an die vorhandene öffentliche Schützenstraße an. An dieser Stelle wird daher noch folgendes festgesetzt:

„Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

10.1.6 Grünflächen

Entlang der Nuthe wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nuthe-Grünzug“ festgesetzt.

Die festgesetzte Grünfläche trägt der beabsichtigten Entwicklung Rechnung, den Bereich entlang der Nuthe öffentlich zugänglich zu machen (vgl. Kapitel 8 und 9).

Des Weiteren wird zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und dem Nuthe-Grünzug eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen“ festgesetzt. Die Festsetzung dient an dieser Stelle dem Erhalt der Natur und Landschaft. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Fauna wird mit dieser Festsetzung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden und der vorhandene Lebensraum erhalten. Dem § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes wird entsprochen.

10.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen ist, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteine

oder Schotterterrassen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind unzulässig.

Durch die Festsetzung können die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, gerade durch die Nähe zur Nuthe, weiter gemindert werden (naturschutzfachliche Belange).

Ferner wird mit dem Grund und Boden der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonend umgegangen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die Angaben zur Teilversiegelung (z.B. durch wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine) beziehen sich auf einen effektiven Versiegelungsgrad von max. 50 %. Um dieser Umsetzung im Bebauungsplan zu verfestigen soll die Anrechenbarkeit des Versiegelungsgrades mittels folgender Festsetzung zusätzlich klargestellt werden:

„Wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen von Stellplätzen und Zufahrten werden nur zu 50 % auf die zulässige Grundfläche angerechnet.“

10.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Durch die Festsetzung der privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt keine öffentliche Umwidmung und Übertragung an die Stadt. Dennoch soll diese Fläche für die Allgemeinheit und den zuständigen Versorgungsträgern zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt insbesondere der technischen Infrastruktur, wie der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie der Stromversorgung, Telekommunikation und des Internetanschlusses.

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit begründet sich dahingehend, dass dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Luckenwalde (Radwegeverbindung) Rechnung getragen wird (vgl. Kapitel 8 und 9). Aber auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge besteht somit die Möglichkeit ohne Einschränkung die Straße nutzen zu können. Aus diesem Grund wird folgendes textlich festgesetzt:

„Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zudem ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.“

Die dauerhaften Sicherung insbesondere der Öffnung des privaten Weges für die Allgemeinheit und des Rettungsweges für die mögliche Wohnbebauung innerhalb des rückwärtigen Baufeldes des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 über die private Straßenverkehrsfläche ist über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten in das entsprechende Grundbuch erforderlich. Dies wird in einem separaten städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der privaten Straßenverkehrsfläche geregelt.

Darüber hinaus wird eine Fläche zwischen der privaten Straßenverkehrsfläche und dem Nuthe-Grünzug mit einem Geh- und (Rad-)Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

festgesetzt. Die Fläche befindet sich auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen“. Mit der Festsetzung wird dem Klimaschutz- und Energiekonzept und dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Luckenwalde Rechnung getragen, in dem das Fuß- und Radwegenetz ausgebaut und gestärkt wird und so dem Grundgedanken der Stadt der kurzen Wege entsprochen wird.

10.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Unter Beachtung der im Kapitel 7.7 genannten Lärmimmissionen bedarf es Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Dies betrifft insbesondere das festgesetzte Mischgebiet entlang der Trebbiner Straße / Schützenstraße.

Aus diesem Grund werden für das festgesetzte Mischgebiet folgende Festsetzungen getroffen:

1. Schallschutzanforderungen an Außenbauteilen

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Stand: Januar 2018) vorzusehen.

(2) Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach folgender Tabelle auszuführen:

Bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß R' _{w, res}
Trebbiner Straße/Schützenstraße	66-70 dB(A)	IV	mind. 40 dB
Trebbiner Straße/Schützenstraße	71-75 dB(A)	V	mind. 45 dB

(3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer)
- Büroräume und vergleichbare Arbeitsräume

2. Grundrissgestaltung

(4) Im Mischgebiet MI, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, muss zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Trebbiner Straße/Schützenstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(5) Ist eine Anordnung nach Absatz 4 aus zwingenden Gründen nicht möglich, sind die Anforderungen nach Absatz 6 zu erfüllen.

3. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

(6) Für Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, deren Außenbauteile einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 60 dB(A) nachts ausgesetzt

sind, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Das erforderliche Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtungen darf das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nicht mindern.

4. Außenwohnbereiche

(7) Balkone, Loggien, Terrassen sind im Mischgebiet nur zu der von der Trebbiner Straße/Schützenstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

(8) Von den festgesetzten Schalldämm-Maßen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz ausreichend sind. Die Innenpegel von 35 dB(A) tags in Aufenthaltsräumen und 30 dB(A) nachts in Schlafräumen dürfen dabei nicht überschritten werden.

6. Nichtwohnnutzungen

(9) Bei gewerblichen Aufenthaltsräumen (Büros, Praxisräume, Läden) sind die Außenbauteile so auszuführen, dass je nach Raumnutzungsart folgende Innenschallpegel nicht überschritten werden:

- Einzelbüros, Besprechungsräume: 35 dB(A)
- Großraumbüros: 40 dB(A)
- Läden, Gaststätten: 45 dB(A)

10.1.10 Festsetzung zur Nutzung von erneuerbarer Energien

Durch das Klimaschutz- und Energiekonzept der Stadt Luckenwalde sowie der allgemeinen Verantwortung für den Klimaschutz soll der Einsatz von erneuerbarer Energien Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Ziel ist es weiter, die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu sichern.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) und dem Mischgebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die "nutzbare" Dachfläche wird wie folgt definiert:

Dachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern, anderer Dachnutzungen oder Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

Um den Bauherren einen gestalterischen Freiraum zu lassen, sind die zu installierenden Photovoltaikmodule auch auf den Dächern der Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Um Solarthermieanlagen nicht auszuschließen, wird noch folgendes festgesetzt:
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10.1.11 Anpflanzung und Bindung für Bepflanzung, Erhalt von Bäumen

Um den Zielen des Klimaschutz- und Energiekonzeptes zu folgen, sollen zu mindestens Dächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad begrünt werden. Um jedoch auch die Nutzung von solarer Strahlungsenergie für solche Dächer nicht auszuschließen, erfolgt zusätzlich eine Auflage als Festsetzung, dass diese aufgeständert auszuführen sind. Dazu wird folgendes im Bebauungsplan festgesetzt:

„Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer ganzflächigen Vegetationstragschicht auszuführen.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem innenstädtischen Bereich, der durch eine hohe bauliche Ausnutzung und einem hohen Anteil versiegelter Fläche geprägt ist. Mit der Festsetzung können i.V.m. der Erhaltungsfestsetzung (private Grünfläche „Gehölzstrukturen“) insbesondere eine Verbesserung des lokalen Klimas bewirkt und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Fläche gemindert werden.

Darüber hinaus werden für die Baugrundstücke Baumpflanzungen vorgesehen, welche im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt sind:

„Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder insgesamt 10 Sträucher mind. der Sortierung 100 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.“

Diese Festsetzung begründet sich insbesondere darin, die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu mindern bzw. auszugleichen und den Zielen des Klimaschutz- und Energiekonzeptes der Stadt Luckenwalde mit der Durchgrünung des Stadtgebietes zu entsprechen. Durch die Festsetzungen der Qualitäten der Gehölze soll eine Wertigkeit der Pflanzungen gesichert werden, so dass Abgänge vermieden werden und ein bestmögliches Anwachsen gewährleistet ist. Darüber hinaus soll ein frühzeitiger Effekt für die angestrebte Durchgrünung des Stadtgebietes bewirkt werden.

Für die Anpflanzungen (Bäume/Sträucher) werden folgende standortheimische Arten empfohlen, welche auf der Planzeichnung als Hinweis aufgelistet sind:

Für die Anpflanzungen der Bäume werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Wissenschaftlicher Name

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus padus
Pyrus pyraeaster
Quercus petraea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Ulmus laevis

Deutscher Name

Feld-Ahorn
Hainbuche
Wildapfel
Gewöhnliche Traubenkirsche
Wildbirne
Trauben-Eiche
Echte Mehlbeere
Vogelbeere, Eberesche
Flatter-Ulme

Für die Anpflanzungen der Sträucher werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Wissenschaftlicher Name

Cornus sanguinea s.l.
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Ribes nigrum
Rosa inodora
Rosa rubiginosa agg.
Sambucus nigra

Deutscher Name

Roter Hartriegel
Gemeine Hasel
Liguster
Schwarze Johannisbeere
Geruchslose Rose
Artengruppe Wein-Rose
Schwarzer Holunder

Ein weiterer positiver Effekt für das lokale Klima ist die zu beachtende Stellplatzsatzung. Danach ist auf zusammenhängende Stellplatzfläche von mehr als drei Stellplätzen, je vier Stellplätze bzw. pro 20 Fahrradstellplätzen, ein einheimischer Baum zu pflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden neben der Festsetzung der privaten Grünfläche „Gehölzstrukturen“ noch zwei Einzelbäume mit der Festsetzung der Erhaltungsbinding gesichert. Dies betrifft die Linde und den Ahorn auf dem Flurstück 373 der Flur 1 in der Gemarkung Luckenwalde.

Ziel ist auch den Ahorn im Zufahrtsbereich der Schützenstraße zu erhalten. Durch den Bebauungsplan wird mit der Ausdehnung der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche eine Fällung des Baumes bereits vermieden, so dass mit dem Angebotsbebauungsplan keine Beeinträchtigung zu erwarten sind. Eine Erhaltungsfestsetzung soll jedoch nicht erfolgen, um in der konkreten Planung und Realisierung der Verkehrsfläche auf die Anforderungen z.B. der Feuerwehr oder des SBAZV zwangsläufig reagieren zu können.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich auch der Ahorn an der Zufahrt zur Schützenstraße gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming geschützt ist.

10.2 Flächenbilanz

Tab. 2 Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 52/2023

Art der Fläche	Größe (gerundet)
Allgemeine Wohngebiete	3.638 m²
WA 1	582 m²
GRZ von 0,4	232,8 m ²
+ 50 % Überschreitung	116,4 m ²
WA 2	744 m²
GRZ von 0,4	297,6 m ²
+ 50 % Überschreitung	148,8 m ²
WA 3	2.312 m²
GRZ von 0,4	924,8 m ²
+ 50 % Überschreitung	462,4 m ²
Mischgebiet MI	4.850 m²
GRZ von 0,6	2.910 m ²
+ 0,2 gemäß § 17 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO (GRZ bis 0,8)	970 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	956 m²
Grünflächen	1.811 m²
Private Grünfläche Zweckbestimmung Gehölzstrukturen	1.222 m ²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Nuthe-Grünzug	589 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	11.255 m²

III. Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

11 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Siedlungsgebietes sowie einen öffentlichen Zugang zur Nuthe zu schaffen. Dabei erfolgt durch den Bebauungsplan eine maßvolle Erweiterung und ein Angebot von neuen Wohnraum in der „zweiten Reihe“. Die bestehenden Nutzungen entlang der Trebbiner Straße/Schützenstraße werden in ihrem Bestand gesichert. Zudem kann durch den Bebauungsplan eine maßvolle Erweiterung dieser Gebäude erfolgen.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB wird durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Insbesondere wird durch den Bebauungsplan auch dem Grundsatz „einer Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung des Verkehrskonzept wird die planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, weitere Fuß- und Radwege-Verbindungen auszubauen.

12 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung des Bebauungsplanes werden die Schutzgüter Boden/Fläche, Wasser sowie Biotope infolge von Versiegelungen und Verlusten von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt. Insgesamt befindet sich das Plangebiet im Zusammenhang des bebauten Ortsteils der Stadt Luckenwalde. Durch den Bebauungsplan kann durch die Innenentwicklung weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Das **Orts- und Landschaftsbild** der Stadt Luckenwalde wird gewahrt. Der vorhandene Bestand entlang der Trebbiner Straße, Schützenstraße und Mühlenstraße wird durch die Planung gesichert und teilweise straßenbegleitend ergänzt, was auch nach dem aktuell geltenden Einfügungsgebot nach § 34 BauGB möglich wäre. Die Zweite-Reihe-Bebauung im Blockinnenbereich wird durch die Festsetzungen (Baufenster, Bauweise) städtebaulich so dimensioniert, dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist. Zudem werden mit den Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen eine Durchgrünung des Quartiers erreicht.

Durch den Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete von 3.638 m², ein Mischgebiet von 4.850 m² und eine private Straßenverkehrsfläche von 956 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen der einzelnen Baugebiete ergeben sich durch den Bebauungsplan folgende Versiegelungsmöglichkeiten:

- MI (GRZ 0,6 + Überschreitung bis max. 0,8) = 3.880 m²
- WA 1 bis WA 3 (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 2.182,8 m²
- Private Straßenverkehrsfläche = 956 m²

Dadurch ergeben sich insgesamt 7.018,8 m² mögliche Versiegelungsfläche innerhalb der Baugebiete und der Straßenverkehrsfläche.

Durch die Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan konnten innerhalb der Baugebiete und der Straßenverkehrsfläche im Bestand ca. 5.186,5 m² an vorhandene Versiegelung klassifiziert werden. Hierzu sind in der nachfolgenden Abbildung die

versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan rot gekennzeichnet.



Abb. 9: vorhandene versiegelte Flächenkulisse innerhalb des Geltungsbereiches

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden demnach insgesamt 1.832,3 m² Neuversiegelungen vorbereitet. Die Neuversiegelungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Boden/Fläche/Biotope**. Allerdings werden durch die Festsetzung der privaten Grünfläche die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemindert, da diese als bebaubare Fläche nicht berücksichtigt werden. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit der Nachverdichtung innerhalb des Innenbereiches der Stadt Luckenwalde wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (G 5.1 LEP HR) entsprochen. Dadurch wird das Ziel verfolgt, die Innenentwicklungspotenziale bestmöglich

auszuschöpfen und zu verhindern, dass Planungen für die Wohnbebauung in den Außenbereich verlagert werden..

Durch die Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildung (**Schutzgut Wasser**) potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Im Kapitel 7.6 zum Umgang des Niederschlagswasser werden entsprechende Empfehlungen vorgetragen, welche in der konkreten Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind (z.B. Errichtung von Sickermulden mit bewachsenen Bodenzonen). Dadurch kann eine geordnete und vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken erfolgen und erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers gemindert werden.

Negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Luft/Klima** sind nicht zu erwarten. Durch die bereits vorhandene Versiegelung ist das Kleinklima entsprechend vorgeprägt, sodass durch die „Mehrversieglung“ von ca. 1.800 m² auch keine erhebliche Veränderungen erfolgen. Insbesondere durch die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen (private und öffentliche Grünflächen) kann das vorhandene Kleinklima beibehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher nicht abgeleitet werden.

Der Artenschutz wird ausreichend beachtet, so wird z.B. den Empfehlungen des Gutachtens der Brutvogelfauna nachgekommen. Zauneidechsen konnten innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden. Das Gleiche trifft auf mögliche Nester der Waldameise zu.

Eine aktuelle bzw. ehemalige Nutzung potenzieller Lebensstätten durch Fledermäuse wurden im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt. Bei Abrissarbeiten und Sanierung von Gebäuden (Ausführungsplanung / Baugenehmigung) sollte bei nachweislich genutzten Lebensstätten, Fledermaus- und Vogelkästen angebracht werden. Dabei sind Brutvogelniststätten an Gebäuden im Verhältnis von 1:1 und Fledermausquartiere in einem Verhältnis von 1:2 zu ersetzen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und muss mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Andere Tiergruppen sind aufgrund von fehlenden Lebensraumstrukturen nicht beeinträchtigt. Es besteht somit kein Verdacht, dass wild lebende Tiere der besonders und/oder streng geschützten Arten vorkommen (**Schutzgut Tiere**).

13 Kulturelle Auswirkungen

Das Plangebiet liegt komplett innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 121071 „Mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt Luckenwalde; Burgwall und Siedlung der Slawenzeit; Burg des Mittelalters; Siedlung der Slawenzeit; Gräberfeld des Mittelalters und der Neuzeit; Siedlung der vorrömischen Eiszeit“. Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und Einbeziehung der zuständigen Denkmalbehörde sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. Bei Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde sind Veränderungen der Bodennutzung innerhalb des Bebauungsplangebiets erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG). Die Kostenpflicht für die archäologischen Dokumentationsmaßnahmen (Ausgrabungen) obliegt dabei dem Veranlasser der Baumaßnahme (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

14 Soziale Auswirkungen (Mensch, Gesundheit, Bevölkerung)

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungs- und Wohnfunktion (Rückzugsräume: Wohnen und Hausgärten), Rechnung getragen (**Schutzgut Mensch**). Durch die Nachverdichtungen der ungenutzten Flächen werden weitere Wohnräume für die Bevölkerung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geschaffen. Lärmimmissionen können mit den getroffenen Festsetzungen für das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden. Folglich sind keine Beeinträchtigungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

15 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

16 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Eine Beeinträchtigung der Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet kann über vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur (Schützenstraße, Trebbiner Straße und Mühlenstraße) erschlossen werden. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie das Mischgebiet werden über eine Privatstraße erschlossen. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern, den Bauherren und der Stadt Luckenwalde sind in der konkreten Planungsebene zu führen. Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird bzw. ist bereits über die vorhandene Mühlenstraße erschlossen. Mit der ergänzenden Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2023 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Allerdings wurde für den Bebauungsplan Nr. 52/2023 eine frühzeitige Unterrichtung durchgeführt. Dazu wurde ein Informationsblatt über die Ziele und Zwecke der Planung sowie das Plankonzept öffentlich ausgelegt. Die eben genannten Unterlagen lagen im Zeitraum vom 27.01.2025 bis 21.02.2025 bei der Stadtverwaltung Luckenwalde öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 22.01.2025 sowie in der Pelikan-Post vom 25.01.2025.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls, im vorliegenden Fall, regulär nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die betroffenen Behörden wurden durch das Stadtplanungsamt mit Anschreiben vom 23.01.2025 frühzeitig in das Planverfahren beteiligt, sie hatten bis zum 28.02.2025 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom __.__.20__. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum __.__.20__ ihre Stellungnahmen an die Stadt Luckenwalde einreichen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am __.__.20__ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Veröffentlichung

Die Satzung ist am __.__.20__ im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite __ veröffentlicht worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (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]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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

Landesentwicklungsprogramm (2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

VI. Anlagen

- Brutvogelfauna, Seiten 7
- Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse und hügelbauender Waldameisen (Dezember 2025), Seiten 10
- Gutachten zu Fledermäusen (Januar 2026), Seiten 12