

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

B =	Begründung ändern oder ergänzen
P =	Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T =	Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
SV =	Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag
H =	Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K =	Keine Abwägung erforderlich
N =	Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
U =	Umweltbericht ändern oder ergänzen
V =	Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z =	Zurückweisung einer Argumentation

**Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB - § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Postausgang der Information zum Planvorhaben: 17. Januar 2022
Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 21. Februar 2022

Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Bekanntmachung im Amtsblatt: 19. Januar 2022
Abgabe der Stellungnahmen bis zum: 28. Februar 2022

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

I. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö1	BürgerIn 1 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 09.02.2022		
Ö1.1	Um zu verhindern, dass der Rietweg als schnelle Durchfahrtsstraße zur Nissan Straße genutzt wird und wir als Anwohner vor schnellem durchfahren geschützt werden, wäre es angebracht Verkehrsschikane an der Durchfahrtsstraße Rietweg zu installieren, um auch eventuellen LKW-Verkehr daran zu hindern diesen „Schleichweg“ zu nutzen. Wir wollen damit auch unsere Kinder schützen, denn viele Durchfahrende „übersehen“ jetzt schon das Verkehrsschild Verkehrsberuhigter Bereich. Haben Sie auch hierzu eine Lösung? Ich bin sehr gespannt und freue mich auf Ihre Antwort.	Im weiteren Verfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das belegt, dass es zwar zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens kommt, diese jedoch unschädlich ist, da für den Verkehrsfluss weiterhin die Qualitätsstufe A gewährleistet werden kann. Die Bauleitplanung verhält sich nicht zur Gestaltung der Straßenverkehrsfläche. Umbauten liegen in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes, die Bauleitplanung kann diese nicht anordnen. Bei dem Verstoß gegen die Einhaltung der Geschwindigkeit handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Sanktionen sind über das Ordnungsrecht zu verhängen, nicht über die Bauleitplanung.	N
Ö2	BürgerIn 2 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.02.2022		
Ö2.1	Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB gebe ich hiermit Hinweise, Bedenken und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort „Lübbener Straße“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bitte um Berücksichtigung.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö2.2	Die Fläche des Nahversorgungsstandortes befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngrundstücken in der Lübbenauer Straße. Diese dienen mit ihren Gärten und Wohnungen auch der Erholung. Seit dem Bau der Umgehungsstraße ist hier eine friedliche beruhigte Wohn- und Naturzone entstanden. Diese darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.	Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und der Umweltbelange. Es wurde ein Schallgutachten durch einen Fachplaner erstellt, das u.a. den prognostizierten Lärm, der durch das Vorhaben generiert wird ermittelt. Zusammenfassend wird dargelegt, dass keine negativen Auswirkungen von dem Vorhaben ausgehen. Das Gutachten wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit öffentlich ausgelegt und deren Aussagen fließen in die Begrünung zum Entwurf ein.	H

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö2.3	<p>In den Gärten befinden sich umfangreiche Pflanzungen mit Obstgehölzen und Gebüsch, die als Lebensraum von vielen Vögeln (z.B. Blaumeisen, Kohlmeisen, Amseln, Lärchen, Nachtigall, Rauchschwalben, Sperling) und Insekten (z.B. Schmetterlinge, Bienen, Hornissen, Waldameisen, Maikäfer, Gottesanbeterin) genutzt werden. Das geplante Bebauungsgebiet nutzen der Bussard, Weißstorch, der rote Milan, Schwalben und Fledermäusen als Jagdgebiet. Das Bebauungsgebiet ist „Weidefläche“ für Rehe. In den Gärten gibt es weiterhin Habitats von Zauneidechsen. Durch die Bebauung des Feldes wird es, durch die zu erwartenden Emissionen aus Licht, Abgasen, Lärm und Erschütterungen, auch zur Beeinflussung des gesamten Ökosystems der Grundstücke in der Lübbenauer Str. kommen. Diese sind im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Im Zuge der weiteren Planung wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die Belange der Umwelt berücksichtigt werden. Zusätzlich werden Gutachten zum Arten- und Naturschutz erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls in den Umweltbericht einfließen.</p>	U
Ö2.4	<p>Zur Reduzierung der Emissionen sind die Anlieferzonen möglichst weit weg von den Wohngrundstücken der Lübbenauer Straße zu planen. Die Anlieferzeiten sollten außerhalb der schützenswerten Zeiten (nur am Tage) erfolgen. Zwischen dem Bebauungsgebiet und dem Wohngebiet schlage ich umfangreiche Pflanzungen (waldähnlich Büsche, Laubbäume) vor, um Anwohner, Flora und Fauna einen natürlichen Schutz vor den Emissionen zu bieten.</p>	<p>Die Hinweise zur zeitlichen Beschränkung und Ausrichtung der Anlieferzone betreffen den B-Plan und die Umsetzung der Planung und haben damit keine Relevanz für den FNP.</p>	K
Ö2.5	<p>Ich zweifle an, dass durch die großflächige Versiegelung, die bisher beschriebenen Ersatzmaßnahmen ausreichen, um Starkregen durch Versickerungen auf den Flächen mit den beschriebenen Gehölzen zu kompensieren. Hier sind im Rahmen der Planungen entsprechende Berechnungen vorzunehmen, um ein Überspülen / Erosionen der benachbarten Grundstücke zu verhindern. Es ist auszuschließen, dass die Bebauung eine Beeinflussung des Grundwassers hervorruft.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Im Zuge der Detaillierung der Planung werden Aussagen zur Entwässerung in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP.</p>	K
Ö2.6	<p>Weiterhin ist zu ermitteln, inwieweit sich ggf. auch in den Sommermonaten die Temperaturen durch die Bebauung im Umkreis verändern.</p>	<p>Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter u.a. Klima und Luft werden in dem zu erstellenden Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt.</p>	U

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö2.7	Es sollte über Maßnahmen nachgedacht werden, wie die zu erwartenden Starkregen aufgefangen werden können, ich denke hierbei an Versickerungsgebiete / begrünte Dachflächen, um Schwammeffekte zu nutzen oder unterirdischen Regenauffangbecken zur Abgabe an die Grünflächen in Trockenzeiten.	Die Hinweise zur Niederschlagsableitung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wird durch Gutachter geprüft, welche Maßnahmen auf den Flächen des Plangebiets oder ggf. auf Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden können und sinnvoll und notwendig sind.	U
Ö2.8	Baumaterialien sollten so gewählt werden, dass eine Reflektion der Sonneneinstrahlung erfolgt, um ein Aufheizen der Flächen und Umgebung zu minimieren.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö2.9	Um zu verhindern, dass die Besucher der Märkte ihre Notdurft an den Nachbargrundstücken verrichten, sind zwingend in allen anzusiedelnden Märkten jeweils öffentlichen Toiletten vorzusehen!	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP. Die Stellungnahme ist auch im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ eingegangen. Die Hinweise werden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen.	K
Ö2.10	Wenn ich die Parkplätze am LIDL / Aldi oder auch REWE in Golßen betrachte, sind die Flächen zu den meisten Zeiten nur zu max. 20% ausgelastet. Die beschriebenen Flächen für Parkplätze halte ich für überdimensioniert. Wenn man betrachtet, dass sich sowohl REWE, Fressnapf als auch ALDI immer stärker in das Onlinegeschäft / Lieferdienste einsteigen, liegt die Vermutung nahe, dass zukünftig noch weniger Parkplätze benötigt werden. Eine Reduzierung der benötigten Flächen für Parkplätze sind zu Gunsten von Grünflächen, einem Erlebnisspielplatz, Trimm-Dich Pfad oder Hundeübungsparkour zu prüfen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP. Die Stellungnahme ist auch im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ eingegangen. Die Hinweise werden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen.	K
Ö2.11	Sicher nutzt die Mehrzahl der Luckauer Bewohner das Auto für ihren Einkauf. Hier sollte vielmehr darüber verkehrspolitisch nachgedacht werden, wie auf das Auto verzichtet werden kann (z.B. attraktive öffentliche Verkehrsmittel zwischen Wohngebieten, Supermärkten und dem Stadtzentrum mit entsprechenden Stauräumen für den Einkauf und individuellen Ausstiegsmöglichkeiten).	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP. Die Stellungnahme ist auch im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ eingegangen. Die Hinweise werden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen.	K
Ö2.12	Zusätzlich sind entsprechende Rad- und Fußwege, Fußgängerüberwege zum Nahversorgungszentrum aus Richtung Cahnsdorf und	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP. Die Stellungnahme ist auch im Rahmen der Beteiligung	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Luckau Innenstadt einzuplanen. Hierbei sind die Baukosten für diese zusätzlichen Wege jedoch nicht auf die Anwohner, sondern durch den Verursacher (sprich den Betreiber der Märkte oder durch die Stadt) zu finanzieren.	zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ eingegangen. Die Hinweise werden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen.	
Ö2.13	Standort ALDI: Wie erfolgt die Weiternutzung des alten ALDI? Da es sich lediglich um eine geringfügige Vergrößerung des bereits vorhandenen ALDIS handelt, liegt die Vermutung nahe, dass ALDI sich nur eine Modernisierung / Sanierung zu Gunsten eines Neubaus leisten möchte und eine Bauruine in der Berliner Straße hinterlässt. In Zeiten in denen Klima- und Umweltschutz in der Politik und Gesellschaft so hoch angesiedelt sind, ist es für mich nur schwer verständlich, warum eine Modernisierung nicht auch am vorhandenen Standort erfolgen kann. Bevor ALDI hier einen weiteren Bau vornimmt (bereits der Dritte) sollte dringend die Nachnutzung geklärt werden oder der Markt entsprechend zurückgebaut werden (Renaturierung).	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP. Die Stellungnahme ist auch im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ eingegangen. Die Hinweise werden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen.	K
Ö2.14	Sollten für die Märkte Zugeständnisse zu baulichen Maximalhöhen gemacht werden, sollten diese auch für die anliegenden Wohngebiete (um z.B. Aufstockung von Gebäuden durchführen zu können) gelten.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö2.15	Ich denke kaum jemand in der Lübbenauer Straße fühlt sich von Supermärkten unterversorgt. Anstehen an Supermarktkassen ist in Luckau nur vor Feiertagen einzuplanen, entsprechend dem Stadtentwicklungsplan ist auch nicht mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, so dass die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit dieses Vorhabens in Frage steht.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö2.16	Es sollte vertraglich festgelegt werden, was nach Ablauf der Nutzungsdauer mit den Supermärkten passiert, um zu verhindern, dass weitere Bauruinen hinterlassen werden. Ich bitte meine Bedenken und Anmerkungen im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP. Die Stellungnahme ist auch im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ eingegangen. Die Hinweise werden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen.	K
Ö3	BürgerIn 3		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 22.02.2022			
Ö3.1	<p>Wir, ... und ..., sind die Eigentümer der Flurstücke ... (Flur 12, Gemarkung Luckau) in der Zwischen unserem Grundstück und dem betreffenden Gebiet, dargestellt im Bebauungsplan, befindet sich lediglich ein Streifen von zwei unbebauten Flurstücken ... und ... von ... Breite in Privatbesitz. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan liegt die Gebäudegrenze des REWE-Marktes nur ... von unserer Grundstücksgrenze entfernt. Das Gebäude erstreckt sich mit 67 Meter Tiefe über die gesamte Breite unseres Grundstücks und versiegelt dort den Boden.</p> <p>Auch die Schleuse für die Belieferung des Rewe-Marktes liegt nur ... von unserer Grundstücksgrenze entfernt.</p>	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö3.2	<p>Damit sind wir als Nachbarn von den negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung direkt und in unzumutbarer Weise betroffen. Wir erheben hiermit fristgerecht Widerspruch und Einwände gegen den Bebauungsplan Nr.22. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel der Öffentlichkeitsbeteiligung unterliegt, erheben wir gleichfalls fristgerecht Widerspruch und Einwände gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau. Diese betreffen insbesondere die Größe und Lage des ausgewiesenen Sondergebietes.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des FNP Widerspruch eingelegt wird.</p> <p>Die mittlerweile durch Fachplaner erstellen Gutachten zum Verkehr und zum Schall verdeutlichen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen von dem Vorhaben auf die umliegende Nachbarschaft ausgehen (vgl. hierzu Genest, schalltechnische Untersuchung und Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung von lfV).</p>	K
Ö3.3	<p>Einwände gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Stadt, die doch die Hoheit über die Flächennutzung besitzt und die Grenzen des Sondergebietes selbst festgelegt hat, ein Gewerbegebiet solchen Ausmaßes mit Gebäuden solcher Größe und einer derartigen Belastung durch Park-, Durchgangs- und Lieferverkehr sowie auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima in unmittelbarer Nähe bestehender Wohnbebauung umwidmen will. Diese Vorgehensweise ist aus unserer Sicht vollkommen verantwortungslos. Hier ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verletzt.</p>	Der Flächennutzungsplan stellt für den Nahversorgungsstandort eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ dar. Der Schallgutachter belegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Umfeld der geplanten Anlage eingehalten werden können. Demnach wird der Trennungsgrundsatz nicht verletzt.	Z

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö3.4	Hier gibt es schon auf den ersten Blick, zieht man die gesamte Größe des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes in unmittelbarer Umgebung in Erwägung, verträglichere und vor allem sinnvollere Alternativen, bspw. in größerer Nähe zum Stadtgebiet oder eine Grundstücksform bzw. -größe, die weniger Nachbarn schädigt.	Für das geplante Vorhaben wurden alternative Standorte geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass es in Luckau Ost keine zusammenhängende Fläche dieser Größe als Alternative zum Standort an der Lübbener Straße gibt (vgl. dazu Kapitel Alternativenprüfung der Begründung).	Z, N
Ö3.5	Auch der Einwand, es handele sich um eine private Nutzung von Gewerbetreibenden, greift hier nicht, ist es doch die Stadt selbst, die mit ihrem Flächennutzungsplan die vorliegenden Tatsachen erst schafft und vorhandene Gestaltungsspielräume nicht zugunsten des Wohngebietes nutzt.	Die Fläche ist im INSEK zwar auch als optionale Entwicklungsfläche für Wohnraum vorgesehen. Die Stadt hat jedoch in ihrem INSEK auch ein Nahversorgungsdefizit in Luckau Ost nachgewiesen. Standortalternativen für das Vorhaben wurden geprüft. Andere Flächenalternativen in Luckau Ost mit entsprechender Größe kommen jedoch nicht in Frage. Daher wird weiterhin am Planstandort, der derzeit noch teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt wird festgehalten.	K
Ö3.6	Bis zum Jahr 2021 umfasste das für einen REWE-Markt und Zusatznutzungen für die Nahversorgung vorgesehene Gebiet weniger Fläche als jetzt und endete bereits an der Grenze zwischen Flurstück 4013 und 4012. Noch im am 17.3.2021 geänderten Flächennutzungsplan wurde ein 20 Meter kürzeres Grundstück für das Gewerbegebiet ausgewiesen. (vgl. Abbildung Änderung Flächennutzungsplan im Amtsblatt 3/21.) In den vorliegenden Veröffentlichungen, auch in der jetzigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, finden sich immer wieder widersprüchliche Darstellungen zum Umfang der Fläche. Eine Vergrößerung der ohnehin schon beträchtlichen Fläche betrifft uns als Grundstückseigentümer der Flurstücke in besonderem Maße, da die Grenze des Sondergebietes sich nun über unsere gesamte Grundstücksbreite erstreckt, während das vorher nicht der Fall war. Wir sehen uns hier nicht nur in unserer Aufenthaltsqualität, sondern auch als Eigentümer beeinträchtigt, da der Wert der Flurstücke aufgrund der vielfältigen Belastungen durch die Gewerbeimmissionen signifikant sinken dürfte.	Der Hinweis ist korrekt. Die Flurstücksnummern des Geltungsbereichs zum Aufstellungsbeschluss weichen teilweise von Flurstücksnummer zur frühzeitigen Beteiligung ab. Die fehlerhafte Auflistung der Flurstücksnummern wird im weiteren B-Planverfahren bereinigt. Keine Relevanz für den FNP Bei der Abgrenzung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine nicht flurstücksscharfe Abgrenzung des Änderungsbereichs. Die Plangebietsgröße mit 1,7 ha ist gleichgeblieben. Das Plangebiet des B-Plans endet weiterhin an der Grenze zwischen Flurstück 4013 und 4012. Es ist daher nicht nachvollziehbar woher der Einwand kommt, dass am 17.03.2021 noch ein 20m kürzeres Grundstück für das Sondergebiet ausgewiesen wurde.	K Z
Ö3.7	Dem Anschein nach ist die vorgesehene Vergrößerung auf den geplanten Umzug des Aldi –Marktes zurückzuführen, wie er plötzlich	Siehe Lfd. Nr. Ö3.6	Z

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>und für viele Luckauer überraschend, kürzlich in der Fortschreibung des EHK (Einzelhandelskonzepts) angekündigt wurde. Noch am 17.2.2021 wurde in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses zum Bebauungsplan Nr. 22 von einem einzigen Großmarkt über 800 m² ausgegangen. Im November 2021 wird dann plötzlich mit dem EHK eine Ansiedlung voll zwei Großmärkten von über 800m² und über 1500 m² verkündet. Wie bereits in den Einwänden zum EHK ausgeführt, wird diese Änderung des Konzeptes und damit des Bebauungsplanes nicht aus dem tatsächlichen Bedarf Luckaus begründet und widerspricht den Vorgaben des INSEK 2030. Wir erheben grundsätzliche Einwände gegen den Umzug des Aldi in das Sondergebiet Lübbener Straße. Es existiert mit dem bisherigen Standort eine klar ersichtliche befriedigendere Alternative zu einem Neubau am anderen Standort. Auch überschreitet die Koppelung der beiden Großmärkte die laut Landesentwicklungsplanung zulässige Obergrenze der Kaufkraftbindung (vgl. Auswirkungsanalyse und unsere Einwände zum Bebauungsplan).</p>	<p>Im Aufstellungsbeschluss ist die Rede von der Ansiedlung "großflächigen Einzelhandels" zur Nahversorgung und der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes. Es wird nicht auf einen einzigen Markt abgestellt. Das INSEK thematisiert die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsstandorts (S. 145 INSEK 2030). Speziell soll die Versorgung in Luckau Ost Berücksichtigung finden. Dem Wunsch wird mit dem Bauleitplanverfahren nachgekommen. Demnach widerspricht das Vorhaben nicht den Vorgaben des INSEK 2030.</p> <p>Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort gezielt gebündelt wird. Das ist hier der Fall. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sagt in ihrer Stellungnahme (TöB Nr. 2), dass die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zwar im B-Plan-Verfahren in die Abwägung einzustellen ist, aber im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur akzeptiert werden kann. Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p>	
Ö3.8	<p>Nach den vorliegenden Darstellungen im Brandenburg Viewer liegt Stand 19.2.2022 keine Veränderung der Katastergrenzen vor. Auch Grenzverhandlungen mit Anrainern wurden nicht geführt. Daraus lässt sich schließen, dass das im jetzt zu ändernden Flächennutzungsplan ausgewiesene Grundstück noch nicht im Besitz des Investors ist. Damit befindet sich die Stadt bei der Ausgestaltung des Sondergebietes tatsächlich in keiner solchen Zwangslage einer Vorwegbindung, wie in der Öffentlichkeit kommuniziert wurde, und kann die vorhandene planerische Gestaltungsfreiheit zum jetzigen Zeitpunkt noch zum Wohle der in ihren Rechten beeinträchtigten Grundstücksbesitzer in der Lübbener Straße nutzen.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht korrekt. Alle im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.</p>	Z

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö3.9	<p>Wir sprechen uns für die auf der Hand liegende einfache und bessere Alternative aus, die die Bürger in der Lübbenauer und in der Lübbener Straße weniger schädigen würde, nämlich</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. für den Aldi-Markt die Beibehaltung des Status Quo oder ggf. die Verbesserung der Umwelt und Verkaufsbedingungen am bisherigen Standort 2. die Bebauung eines Nahversorgungsgebietes mit lediglich einem Großmarkt, um die Versorgungsstruktur Luckaus nicht zu beschädigen und die Vorgaben der Landesplanung und des INSEK 2030 einzuhalten 3. Suche eines in Lage und Form geeigneteren Grundstücks ohne nachbarliche Beeinträchtigungen 4. die Verkleinerung des Sondergebietes bis zu den Grenzen vom Flurstück 4013/4012, so wie ursprünglich geplant und in Abbildung 6 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Informationsblattes zum Bebauungsplan aufgezeigt. 5. der Verkauf eines kleineren Grundstückes an den Investor durch die Stadt 	<p>Der Hinweis, dass Einwände gegen das Vorhaben bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung an dem bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes attraktiv. 2. Die Auswirkungsanalyse hat belegt, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder umliegende Nahversorger anzunehmen sind. Es sind auch keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten. 3. Der Standortbereich der Lübbener Straße befindet sich am Rande des sogenannten „Suchbereichs“ des EZK 2010, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde. Andere Flächenalternativen bieten sich aufgrund der geringen Größe oder der Lage in einem Gewerbegebiet für den Nahversorgungsstandort nicht an. Der geplante Standort im Luckauer Osten ist demnach der einzige Standort, der eine ausreichende Größe für das Vorhaben bietet. Die Flächen nördlich des Plangebiets im Gewerbegebiet sind durch den dort vorhandenen B-Plan nicht für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten vorgesehen. Diese sind laut den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil) nicht zulässig, da hier nur die Waren verkauft werden sollen, die selbst am Standort hergestellt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Standortalternativen untersucht und geprüft (vgl. Begründung). 4. und 5. Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Größe des Geltungsbereichs im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung ist notwendig, um 	<p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
		die drei Gebäudekubaturen sowie deren Nebenanlagen zu errichten. Geeignete Flächenalternativen gibt es in Luckau Ost leider nicht. Daher wird am Standort Lübbener Straße und am Geltungsbereich festgehalten. Ein kleineres Grundstück bietet sich für das Vorhaben nicht an.	
Ö3.10	<p>Einwände gegen den Umzug des Aldimarktes als Einwände gegen den Flächennutzungs- und den Bebauungsplan</p> <p>Die Einwände gegen den Umzug des Aldimarktes vom bisherigen Standort sind zahlreich und wurden bereits bei der öffentlichen Diskussion des EHK vorgebracht. Sie betreffen beide Pläne im Parallelverfahren, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan. Sie seien hier noch einmal angeführt:</p> <p>1. Der Umzug des Aldi hinterlässt eine Versorgungslücke in der Weststadt. Der Nettomarkt ist zur Versorgung der Weststadt nicht ausreichend, da zu klein. Dies ist umso gravierender, als weitere Grundstücke in der Weststadt für die Wohnbebauung ausgewiesen wurden, was den Einzugsbereich des Aldi-Marktes am bisherigen Standort noch vergrößert.</p>	<p>Der Hinweis, dass Einwände gegen das Bauleitplanverfahren bestehen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung an dem bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes an diesem Standort attraktiv.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse belegt, dass es aufgrund der räumlichen Nähe von ALDI und Netto zu Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche kommt. Es ist nicht ersichtlich, dass es durch den Wegzug des ALDIs zu einem Defizit der Nahversorgung für die Bewohner von Luckau West kommt. Der Wegzug des ALDI-Marktes ist Entscheidung des Eigentümers.</p>	K Z
Ö3.11	<p>2. Die laut EHK und Auswirkungsanalyse zu versorgende Gemeinde Heideblick mit 3000 Einwohnern grenzt ebenfalls im Westen an das Gebiet von Luckau. Auch hier ist ein Standort westlich des Stadtzentrums geeigneter.</p>	<p>Angesichts der Versorgungsfunktion Luckaus als Mittelzentrum und des Fehlens strukturprägender Lebensmittelanbieter in der Nachbarkommune Heideblick wird für die Potenzialanalyse das Nachfragepotenzial Heideblicks berücksichtigt.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass durch die Standortverlagerung „städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten. Es bieten sich durch die Entwicklung des Planvorhabens vielmehr Chancen eine der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckaus für Heideblick und teilweise auch Dahme/Mark entsprechendes Angebot zu etablieren und einen ausgewogenen Betriebstypenmix herzustellen (Vollsortiment/Discount)“ (Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse, 01/2022; S. 51).</p>	Z

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö3.12	<p>3. Wird der Aldi-Markt zusätzlich zum REWE nach Osten verlagert, ist ein erheblicher Transitverkehr durch die Altstadt bzw. in unmittelbarer Nähe der Altstadt zu erwarten. Damit wird der Effekt der so erfolgreich gebauten Umgebungsstraße zur Beruhigung des Stadtzentrums in großen Teilen wieder aufgehoben. Durch den Transitverkehr würden wiederum Anwohner bspw. in der Lindenstraße durch Lärm geschädigt, zumal diese auch noch über Kopfsteinpflaster verfügt.</p> <p><i>Zum Vergleich:</i> <i>Der Weg vom Ortseingang Luckau (Straße von Langengrassau / Gemeinde Heideblick)</i> <i>a) zum bisherigen Aldi: 3,2 km</i> <i>b) über die Umgehungsstraße zum neuen Standort: 7,0 km</i> <i>c) durch die Stadt (Lindenstr., Südpromenade) zum neuen Standort: 4,3 km</i></p> <p>Auch die ohnehin schon problematische Verkehrsbelastung direkt am Standort Lübbener Straße steigt durch die doppelte Nutzung durch zwei großflächige Nahversorger noch an.</p>	<p>Zur Klärung der Verkehrslage wurde ein Verkehrsgutachter mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich das Verkehrsaufkommen zwar erhöht, von dem Vorhaben jedoch keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die aktuelle verkehrliche Situation ausgehen und an allen Knotenpunkten ein reibungsloser Verkehrsfluss möglich ist. Die Aussagen sind Bestandteil der Begründung zum Entwurf und des Umweltberichts. Das Dokument wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt (vgl. auch Begründung Kap. 10.4).</p> <p>Das Verkehrsaufkommen erhöht sich zwar durch das geplante Vorhaben. An allen Zufahrten wird jedoch noch immer die Qualitätsstufe A erreicht. Demnach ist weder mit langem Rückstau, noch mit langen Wartezeiten zu rechnen.</p>	H
Ö3.13	<p>4. Der geplante Neubau des Aldimarktes bringt lediglich eine Steigerung der Verkaufsfläche von 22 m². Die in diesem Zusammenhang immer wieder angeführte Vorstellung von "Mehr Licht, mehr Platz" ist bei dieser Flächendifferenz nicht sachgerecht und erscheint so, als ob sie nur herbeigeredet wird. Eine Sinnhaftigkeit ist darin nicht zu erkennen.</p> <p>5. Ein Neubau mit einer Neuversiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche mit allen Folgeproblemen für die Anwohner ist deshalb nicht gerechtfertigt.</p>	<p>4. Der Umzug und die damit verbundene Vergrößerung des ALDI ist Entscheidung des Eigentümers. Der Eigentümer kann nicht gezwungen werden seinen ALDI-Markt am bestehenden Standort weiter zu betreiben. Der Einwand hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan.</p> <p>5. Durch das zuständige Landschaftsplanungsbüro erfolgt eine Eingriff-/Ausgleichbilanzierung. Zudem werden im weiteren Verfahren grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</p>	K H
Ö3.14	<p>6. Aldi hinterließe bei einem Umzug eine versiegelte Fläche beträchtlichen Ausmaßes mit völlig unklarer Nachnutzung und dem Potential einer weiteren Brache. Dies wäre schon der zweite Umzug innerhalb der Stadt Luckau.</p>	<p>Der Hinweis hat keine Relevanz für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.</p>	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>7. Die Auswirkungsanalyse, die das Umsatzpotential des neuen Standortes für den Aldimarkt beschreibt, kommt zu dem Schluss- dass für den neuen Standort für Aldi keine Erhöhung der Flächenproduktivität zu erwarten ist: (vgl. S.31). Nicht einmal aus betriebswirtschaftlicher Sicht also ist ein Umzug des Marktes in die Lübbener Straße gerechtfertigt!</p>		
<p>Ö3.15</p>	<p>8. Die Agglomeration von zwei Großmärkten zur Nahversorgung, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan vermerkt ist, führt (vgl. Auswirkungsanalyse S.57) zudem dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grundsatz der Landesplanung und Raumordnung verletzt wird. Die Kaufkraftkonzentration im einschlägigen Bezugsraum wäre laut vorliegendem Bebauungsplan zu hoch und liegt über dem zulässigen Grenzwert von 25% der vorhandenen Kaufkraft. Da dieser Wert einen Grenzwert, d.h. ohnehin schon ein Extrem, und keinen anzustrebenden Mittelwert darstellt, kann eine Überschreitung nicht einfach ignoriert werden, wie es die Auswirkungsanalyse vorschlägt. Zudem ist die tatsächliche Kaufkraftbindung für die Gemeinde Luckau noch höher anzusiedeln. Legt man die Werte der Auswirkungsanalyse zugrunde, kommt man auf eine Bindung der tatsächlich vorhandenen Kaufkraft von über 36 %!!¹</p> <p>Dies ist nicht nur schädlich für alle anderen Geschäfte in der Stadt, seien sie nun groß oder klein. Hier wird das erklärte Ziel aller übergeordneten Planungen der Stadt, speziell des INSEK 2030, nämlich schädliche Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsstruktur in Luckau auszuschließen, klar verfehlt. Außerdem wird durch diese Zahlen die tatsächlich zu erwartende Verkehrsbelastung am Standort Lübbener Straße deutlicher prognostizierbar.</p> <p>9. In der Auswirkungsanalyse wird als realistischer „Worst Case“ die Nachnutzung des Standortes durch einen Penny Markt beschrieben. Diese würde zu einer kompletten Überversorgung Luckaus führen und hätte vermutlich das "Aus" des Nettomarktes zur Folge.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (siehe TöB 2) hat in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2022 mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.</p> <p>Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da es das Ziel ist an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort zu bündeln. Das ist hier der Fall. Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Zur Bewertung der Verkehrssituation wurde durch ein Verkehrsgutachten eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist auch in die Begründung sowie den Umweltbericht eingeflossen ist.</p> <p>9. Der Hinweis hat keine Relevanz für die FNP-Änderung.</p>	<p>Z</p> <p>K</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>¹ Zugrundegelegt werden folgende Daten aus der Auswirkungsanalyse: Der Einzugsbereich besteht aus Luckau, Heideblick und Dahme. Dahme besitzt selbst ausreichend Nahversorger, u .a. einen REWE, deshalb geht die Auswirkungsanalyse davon aus, dass die Einwohner Dahmes überhaupt nicht in Luckau einkaufen werden. Für Heideblick wird eine maximale Kaufkraftabschöpfung von 70% erwartet. Nach einer annäherungsweise Berechnung aufgrund der Einwohnerzahlen kommt man auf eine Kaufkraftabschöpfung von 36,46% der tatsächlich einfließenden Kaufkraft.</p>		
<p>Ö3.16</p>	<p>Einwände gegen das Verfahren Die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Fortschreibung des EHK ist gerade seit dem 11.2.2022 abgeschlossen, die Einwände der Bürger sind noch nicht abgewogen worden. Trotzdem wird zeitlich überschneidend seit 27.1.2022 ein Bebauungsplan für das Gebiet Lübbener Straße für die Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt; ohne dass die Einwände der Bürger gegen das EHK abgewogen werden konnten, Schon in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses vom 17.2.2021 wurde angemerkt, dass bereits ein Mietvertrag mit REWE geschlossen wurde. Welchen Wert hat bei dieser Ereignisabfolge die Öffentlichkeitsbeteiligung überhaupt?</p>	<p>Die Einwände gegenüber der Fortschreibung der EZK-Fortschreibung werden in einem separaten Abwägungsprozess durch das Büro Stadt und Handel vollzogen. Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses werden auch bei der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.</p>	<p>K</p>
<p>Ö3.17</p>	<p>Zudem ist keine frühzeitige Information der unmittelbar Betroffenen im Vorfeld erfolgt. Wir wurden über das Vorhaben nicht informiert und unseres Wissens auch direkt anliegende Nachbarn nicht. Wenn man sich den Plan ansieht, gewinnt man außerdem den Eindruck, dass die Belange der betroffenen Anlieger in keiner Weise Beachtung finden.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Luckau vom November 2021 erfolgte im Amtsblatt vom 15.12.2021. Auch die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau ist im Amtsblatt erfolgt (19.01.2022). Es ist nicht nachvollziehbar inwiefern nicht über das Vorhaben informiert wurde.</p>	<p>Z</p>
<p>Ö3.18</p>	<p>Die Autoren des EHK, die Firma "Stadt+ Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner Part GmbB" haben ebenfalls die Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Lübbener Str. im Auftrag des</p>	<p>Die Wahl des Büros für die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der Stadt Luckau getroffen. Die Wahl zur Erstellung der Auswirkungsanalyse des Bauleitplanverfahrens wurde durch den</p>	<p>Z</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Bauherrn verfasst. Hier gibt es eine unzulässige Interessenverquickung, eine unabhängige Beurteilung der Situation ist nicht zu erwarten. So wird bspw. als realistischer „Worst Case“ die Nachnutzung des Aldi-Standortes ausgerechnet durch einen Penny Markt beschrieben. Der Umstand, dass „Penny“ ebenfalls im Besitz der REWE-Gruppe ist, lässt die Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Folgen für die bisherige Versorgungsstruktur als nicht objektiv erscheinen.	Vorhabenträger getroffen. Es ist dennoch durchaus sinnvoll dass dasselbe Büro sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vornimmt, da sich das Büro bereits in der Umgebung auskennt.	
Ö3.19	Auch erscheinen gerade die Schlussfolgerungen der Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsstruktur nicht nachvollziehbar begründet oder gar unbegründet. So stellt die Auswirkungsanalyse (S. 50) einen erheblichen Abfluss von 18- 20% der Kaufkraft aus dem ZVB Innenstadt fest, kommt dann aber trotzdem zu dem Schluss, dass „keine wesentlichen Beeinträchtigungen“ (S. 55) des ZVB Innenstadt ausgelöst werden und trotz kalkulierter Geschäftsaufgabe des Netto negative Auswirkungen „ausgeschlossen“ (S. 56) werden konnten.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö3.20	Die Feststellung, die für den Erhalt der Versorgungsstruktur des ZVB Innenstadt von besonderer Bedeutung ist „Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.“ (S. 51) wird getroffen, ohne dass der Gegenstand überhaupt untersucht wird. Diese Verfahrensweise erscheint äußerst grenzwertig.	Der ZVB Innenstadt wurde in der Auswirkungsanalyse ausführlich untersucht und berücksichtigt. Der ZVB Innenstadt schließt die kleinflächigen Angebotsstrukturen mit ein (siehe dazu u.a. Tabelle 4:Steckbrief ZVB Innenstadt Luckau der Auswirkungsanalyse, 01/2022). Keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö4	BürgerIn 4 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022		
Ö4.1	Gemäß §3 Abs.1 BauGB möchte ich hier meine Bedenken, Hinweise und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr.22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vorlegen. Vorwort	Keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Es ist positiv zu beurteilen, dass in Luckau infrastrukturelle Veränderungen angegangen werden, Investitionen in die Stadt sind gut angelegt und immer willkommen. Sicher tut Luckau auch ein neu es Einkaufserlebnis gut. Ein weiterer Ausbau und Erhalt der dezentralen Nahversorgung für die Stadt Luckau ist schon aus demographischen Gründen wichtig. Aber: Führt dieses Projekt nicht möglicherweise auch dazu, dass Investitionen z.B. in die Innenstadt verpuffen, die Innenstadt weiter verödet? Die Befürchtung, dass durch die Kaufkraftbündelung an einem neuen übergroßen Standort mit einem massiven Kaufkraftverlust in der Innenstadt zu rechnen ist, darf nicht ignoriert werden. Es ist eine veraltete und überholte Vorstellung von Stadtplanung ein Einkaufszentrum auf der „grünen Wiese“ am Rande der Stadt zu errichten. Richtig wäre den Aufenthaltscharakter in Luckau mit einer Innenstadtbelebung zu verbessern. Die Folgewirkungen der Entscheidung für den Standort des Nahversorgungszentrums im geplanten Ausmaß sollten nicht unterschätzt und realistisch betrachtet werden, die Gutachter werden schließlich vom Investor beauftragt.</p>		
<p>Ö4.2</p>	<p>Kapitell-Konformität zum INSEK 2030 der Stadt Luckau Grundsätzlich verstößt die gesamte Planung gegen viele 2019 mit dem INSEK 2030 der Stadt Luckau beschlossene Grundsätze. 1. Es soll ein zweiter ZVB geschaffen werden, welcher gemäß INSEK 2030 der Stadt Luckau nicht gewünscht ist. 2. Für den östlichen Stadtbereich werden in INSEK 2030 der Stadt Luckau Ergänzungsmaßnahmen als sinnvoll eingeschätzt, „jedoch unter der Prämisse, dass weder das Stadtzentrum noch die vorhandenen Standorte geschwächt werden. Dies bedeutet, dass nur Einrichtungen, die zur Versorgung des östlichen Stadtgebietes erforderlich sind, zugelassen sind.“, hier ist abzuleiten, dass eine Verlagerung des Aldi-Marktes an das andere Ende der Stadt, sowie eine Konzentration von zur Zeit drei geplanten Märkten im Plangebiet den Vorgaben bzw. gesteckten Zielen grob entgegenstehen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren und haben keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>3. Das Plangebiet ist im INSEK 2030 der Stadt Luckau als prioritäre Wohnbaufläche festgelegt. Somit widerspricht die Planung den strategischen Leitlinien der Stadt Luckau erheblich.</p> <p>4. Das Plangebiet liegt, entgegen anderslautender Behauptungen der Planer, außerhalb des im INSEK 2030 der Stadt Luckau beschlossenen Suchbereichs für einen Nahversorgungsstandort für Luckau Ost.</p> <p>5. Die Errichtung von Bauwerken nach dem Baumuster „quadratisch, praktisch, gut“ vor den Toren der Stadt widerspricht den Leitsätzen.</p> <p>6. Die Bebauung dieses großen Areals kollidiert mit Grundsätzen des INSEK 2030 der Stadt Luckau an vielen Stellen, so ist beispielsweise die „Sicherung der landschaftlichen Räume als Kulturräume für die regionale Produktion, Freizeit, Erholung, Förderung des Landschaftserlebnisses“ festgeschrieben. Besonders gegen die Leitlinie 5 wird verstoßen.</p>		
Ö4.3	<p>Kapitel 2 – Bebauungsplan Nr .22 und Anlagen</p> <p>Sollte das Vorhaben trotz aller entgegenstehenden Fakten, besonders unter Aufgabe der strukturell städtebaulichen Vorgaben, umgesetzt werden sind aufgrund der Größe des Plangebietes nur mit starken Restriktionen, speziell maximale bebaubare Grundfläche, maximale Höhe des Gebäudes mit Aufbauten, Dachgestaltung und Fassadengestaltung, die vielfältig gesteckten Ziele des INSEK 2030 der Stadt Luckau zu erreichen. Die ursprüngliche Planung sieht nur einen Lebensmittelmarkt mit 1800-2000 m2 VKF im Plangebiet vor.</p>	Der Hinweis betrifft das Bebauungsplanverfahren und hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö4.4	<p>1. Abb. 5 der Auswirkungsanalyse zeigt eindeutig, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist die Nahversorgungssituation in Luckau zu verbessern, große Teile würden weiterhin „unterversorgt“ bleiben und vor allem neue unterversorgte Gebiete in den westlichen und nördlichen Siedlungsgebieten der Stadt Luckau – bedingt durch die Umsiedelung des Aldi Marktes –würden zusätzlich geschaffen. Auch in Hinblick auf die bekannten städtebaulichen Vorhaben im Bereich Wohnungsbau müsste, auch gemäß IN-</p>	Der Hinweis betrifft das Bebauungsplanverfahren und hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	SEK 2030 der Stadt Luckau, ein Standort weiter nördlich oder nordwestlich gesucht und beplant werden. Auch soll ein Plangebiet nur ausreichend Platz für den einen benötigten Nahversorgungsmarkt bieten um Umsiedlungsabsichten von Bestandsmärkten im Voraus zu unterbinden. Zusammengefasst ist das Plangebiet bezogen auf vorhandene und mittelfristig geplante Wohnbebauung nicht zentral genug gelegen und vor Allem viel zu groß.		
Ö4.5	2. Die Darstellungen des Plangebietes in Abb.3, Abb.3 *und Abb.4 Seite 2 des Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht nicht dem tatsächlichen Umfang des Vorhabens, demzufolge ist eine Täuschung der Beteiligten im öffentlichen Auslegungsverfahren anzunehmen, daraus schlussfolgernd ist die öffentliche Auslegung mit korrekten Darstellungen zu wiederholen. (* in der Aufzählung liegt kein Fehler meinerseits vor).	Der Hinweis zur fehlerhaften Abbildungsnummerierung wird dankend zur Kenntnis genommen. Der im Informationsblatt dargestellte Bereich auf den Abbildungen 3 Auszug aus der topographischen Karte, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet und 3 Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Luckau, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet, entsprechen dem Geltungsbereich des Vorhabens. Hier liegt kein Fehler vor.	K Z
Ö4.6	3. Die Behauptung: „Der Aldi-Markt befindet sich im Vergleich zum Netto-Markt in einer Siedlungsrandlage zwischen Eisenbahntrasse und Gewerbegebiet“ ist faktisch falsch.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö4.7	4. Die Aussage: „Die Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Märkte gibt es in Bezug auf den fußläufigen Einzugsbereich deutliche Überschneidungen, sodass eine Verlagerung des Aldi-Marktes städtebaulich sinnvoll ist. Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes (um 22 m²) wird es zu einer Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Betriebes kommen.“ Darf nicht akzeptiert werden, hier werden gewachsene Strukturen erst schlechtgeredet und dann zerstört.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö4.8	5. Die Einschätzung: „Das Planvorhaben (Umsiedlung Aldi-Markt Ansiedlung REWE-Vollsortimenter und Fressnapf als Zoofachmarkt) entspricht insgesamt den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und ist als konform bezüglich des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße des EHK Luckau 2021 einzustufen zeigt	Es wurde sachlich und richtig von den Fachplanern beurteilt, dass das Vorhaben kongruent mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung ist. Dies bestätigten auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vgl. Lfd.Nr. 2) und Regionale Planungsgemeinschaft (vgl. Lfd.Nr. 3) in ihren Stellungnahmen.	Z

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	die mangelnden stadtplanerischen Fähigkeiten vom ausführenden Planer aber vor allem seine Abhängigkeit vom Auftraggeber.		
Ö4.9	6. Anlagen zur Niederschlagswassersammlung und Versickerung sind in den vorliegenden Planungsunterlagen nicht erkennbar.	Der Hinweis ist korrekt. Im Zuge der weiteren Planung wird ein Entwässerungsgutachten erstellt, deren Aussagen in den Umweltbericht sowie in die Begründung zum FNP einfließen. Das Gutachten liegt bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vor.	H
Ö4.10	7. Die gemäß §6 Abs.5 BrgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen werden unterschritten.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.11	8. Die festgesetzte versickerungsfähige Ausgestaltung der Fahrwege ist zu allgemein gehalten, bei Ausführungen mit breiten Sickerfugen ist mit Komforteinbußen und vor allem erhöhten Schallemissionen zu rechnen. Unter Umständen könnte eine Ausführungsvariante gewählt werden, die die Verkehrssicherungspflichten des Betreibers gefährdet oder erschwert.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.12	9. Eigene, orientierungsgebende Wegeführungen über Parkplatzflächen sind für Fußgänger & Radfahrer in den vorliegenden Plänen nicht erkennbar.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.13	10. Die Einräumung einer Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nach § 9 Abs. I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO ist mit 3,0 m viel zu hoch, es würden 12m absolute Höhe erreicht werden, dies ist dem Luckauer Stadtbild nicht zuzumuten.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.14	11. Die Öffnungszeiten sind im B-Plan auf die in Luckau gewöhnlichen Zeiten beschränkend festzusetzen.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.15	12. Die Zeiten der aktiven Werbe-, Wege- u. Akzentbeleuchtung sind im B-Plan restriktiv festzusetzen.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.16	13. Für die allgemeinen Ruhezeiten gemäß §10 Abs.1 LImSchG ist ein allgemeines Verkehrsverbot in dem gesamten Plangebiet vorzuschreiben.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.17	14. Die GRZ ist zu reduzieren und mit maximal 0,16 festzulegen, Ausnahmen sollen unzulässig sein. (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt)	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö4.18	15. Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zu reduzieren und darf nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden. (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt)	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.19	16. Es sollen ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden, nur diese können sich dem Ortsbild einpassen. Sollten jedoch Pult- oder Flachdächer gestattet werden ist eine vollflächige Dachbegrünung festzusetzen.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.20	17. Sollten bereits errichtete oder teilerrichtete Gebäude nicht genutzt oder weitergenutzt werden, sind diese zeitnah umweltverträglich zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand unter Erhaltung der Vegetation weitestgehend wieder herzustellen, Ausnahmen von den Maßgaben des B-Plans sollen ausdrücklich ausgeschlossen werden.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.21	18. Offene Müllsammelanlagen und offene Kompostierungsanlagen sind ausnahmslos zu untersagen.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.22	19. Die Stadt Luckau treibt die Planung einseitig voran, ein wichtiger Baustein wird komplett ignoriert, ein qualifiziertes Verkehrskonzept fehlt bis heute. Ohne ein Verkehrskonzept ist es nicht möglich die Folgen des Vorhabens für das Stadtgebiet von Luckau abzuschätzen. Die bereits angemahnten Befürchtungen zu Belastungen ganzer Straßenzüge werden bislang abgetan.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein verkehrstechnisches Gutachten durch ein Fachplaner erstellt. Das Gutachten wird als Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zur förmlichen Beteiligung mit ausgelegt.	H
Ö4.23	20. Flora und Fauna muss unbedingt, wie auch von Herrn BM Lehmann erklärt, über eine gesamte Vegetationsperiode beobachtet und natürlich detailliert dokumentiert werden. Die Beobachtungsintervalle sind gemäß dem Vegetationsfortschritt, der Populationsentwicklung und unter Beachtung der Witterungsumstände in kurze Abstände zu legen.	Die Betrachtung des Natur- und Artenschutzes erfolgt nach anerkannten methodischen und wissenschaftlichen Standards durch ein Landschaftsplanungsbüro. Die Aussagen werden Bestandteil des Umweltberichtes und der Begründung.	H
Ö4.24	Kapitel 3 – Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckau	Die Hinweise, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur EZK-Fortschreibung eingingen, werden auch bei der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.	V

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Die Planung wird die ohne abschließende Beschlussfassung der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Luckau vorangetrieben. Die Planer formulieren jedoch selbst: „Die Vorgaben der EZK-Fortschreibung sind bei der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten. Dementsprechend wurde eine Auswirkungsanalyse eingeholt, welche die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe vorhabenspezifisch betrachtet (siehe Kap. 7 des Informationsblatts).“</p> <p>In der Beschreibung der allgemeinen Entwicklungsempfehlungen heißt es: „Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch seine zentrale Lage als historischer Stadtkern aus und ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Luckau. Zudem übernimmt Luckau, und hier vor allem das Innenstadtzentrum, eine Mitversorgungsfunktion für die angrenzende Gemeinde Heideblick.“, hier ist eindeutig geregelt, dass ein zweiter ZVB nicht zulässig ist, hierzu liegt ein Selbstbindungsbeschluss vor.</p>	<p>Der Hinweis, dass ein zweiter ZVB nicht zulässig ist, ist nicht nachvollziehbar. Die vom Einwender zitierte Aussage verdeutlicht, dass das ZVB Innenstadt für die Stadt Luckau von gesamtstädtischer Bedeutung ist und bleiben soll. Der zusätzliche Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße soll das ZVB Innenstadt unterstützen und das Nahversorgungsdefizit im Osten Luckaus ausgleichen. Wie bereits die Auswirkungsanalyse belegt, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf das ZVB Innenstadt oder die umliegenden Nahversorger anzunehmen.</p>	Z
Ö4.25	<p>Kapitel 4 – Sonstiges</p> <p>In der Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es: „Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort verortete Bushaltestelle „Lübbener Standortbeschreibung 11 Straße“. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Busse der Linien 471, 472 und 475. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist somit als ortsüblich zu bezeichnen.“ Diese Aussage ist grundsätzlich falsch, die Linie 471 ist ab 02.08.21 entfallen. Unabhängig von dieser weiteren Einschränkung handelt es sich um eine „Einrichtungshaltestelle“, es ist nicht anzunehmen, dass Kunden die erhöhten Komforteinbußen durch zwangsläufige Umstiege oder aber erhöhte Fahrtkosten und Reisezeiten für eine komplette Runde mit den Linien 472 oder 475 akzeptieren werden. Die Ortsteile sind nur unzureichend angebunden.</p>	<p>Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	Auch diese Einschätzung ist also als Gefälligkeit der Planer einzuschätzen.		
Ö4.26	Die ursprüngliche Planung sieht nur einen Lebensmittelmarkt mit 1800-2000 m2 VKF im Plangebiet vor. Die Präsentation des Vorhabens durch die Investoren und die Verwaltung der Stadt Luckau in der Bau- und Ausschusssitzung am 17.02.2021 ist als Bestandteil der Beschlussvorlage Stvv/21/017 anzusehen und damit als verbindlich einzuschätzen. Die aktuell vorliegende Planung weicht erheblich vom ursprünglich beschriebenen Vorhaben ab. Der Satzungsbeschluss STvv/21/017 gilt somit nicht für die aktuell vorliegenden Planungsunterlagen. Hier ist eine arglistige Täuschung der Gremien durch den Investor aber auch durch die Verwaltung anzunehmen.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö4.27	Geopolitische Risiken müssen bedacht und die negativen Folgen für die Selbstversorgungspotentiale der Bundesrepublik Deutschland mit landwirtschaftlichen Produkten, hier speziell Getreide und Ölsaaten, durch den unangemessenen Flächenverbrauch erkannt und beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.28	Das wichtigste Argument gegen den B-Plan Nr. 22 u. zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau ist der gesunde Menschenverstand! Werte Stadtverwaltung stoppen sie dieses Vorhaben solange es noch nicht zu spät ist. Nach §3 Abs.2 BauGB bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.	H
Ö4.29	Das Beharren und Vorantreiben des B-Plan Nr. 22 und der 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vergeudet viel Kraft in der Verwaltung und vor allem viel Zeit um die eigentlichen Ziele des INSEK 2030 der Stadt Luckau zu erreichen. Die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke für die Errichtung eines angemessenen Nahversorgungsstandortes für Luckau Ost wird vermutlich nicht zunehmen, auch hier ist schon viel wertvolle Zeit vergangen und geeignete Standorte wohlmöglich nicht mehr verfügbar.	Meinungsäußerung. Die vorgebrachten Punkte wurden sachgerecht abgewogen.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
	<p>Unter fairen Bedingungen werden Sie für dieses Projekt keine ausreichende Unterstützung der Stadtverordneten erzielen. Alle Macht geht vom Volke aus. Ich hoffe die vorgebrachten Argumente und Fakten werden bei einer sorgfältigen Prüfung vollumfänglich einbezogen.</p>		
Ö5	<p>BürgerIn 8 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 07.02.2022</p>		
Ö5.1	<p>Gemäß § 3 Abs.1 BauGB möchte ich hier meine Bedenken, Hinweise und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr.22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vorlegen.</p>	<p>Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
Ö5.2	<p>Die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums Lübbener Straße bedingt einen schwerwiegenden Eingriff in Flora und Fauna. In den vorliegenden Unterlagen sind keine ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen erkennbar. Die geplanten Maßnahmen am Gärtnergraben und am Cahnsdorfer Fließ sind nicht näher erläutert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, deren Aussagen in die Begründung mit einfließen. Der Umweltbericht thematisiert u.a. die Ausgleichsmaßnahmen, die dann ebenfalls in die Begründung einfließen. Diese Dokumente werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt.</p>	<p>H</p>
Ö5.3	<p>Es ist zu bezweifeln, dass Ausgleichsmaßnahmen an Gräben und Fließen einen Ersatzlebensraum für die verdrängten Arten darstellen können. Vielmehr ist anzunehmen, dass grundsätzlich notwendige Unterhaltungsmaßnahmen unter dem Deckmantel von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.</p>	<p>Die Regelung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans und hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan.</p>	<p>K</p>
Ö5.4	<p>Weiter ist anzunehmen, dass einzelne Grundstücke, besonders in der Lübbenauer Straße, von einer Aufwertung des Wohnumfeldes profitieren werden, oder aber die Rahmengestaltung für zukünftige Wohngebiete geschaffen werden soll.</p>	<p>Die derzeit beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergibt sich aus dem INSEK und dem Flächennutzungsplan. Keine Abwägungsrelevanz für den Flächennutzungsplan.</p>	<p>K</p>
Ö5.5	<p>Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, daher ist die beste Ausgleichsmaßnahme immer der Verzicht auf Bebauung. Deshalb keine Änderung des FNP der Stadt Luckau im Ausmaß der geplanten 4. Änderung.</p>	<p>Dem Hinweis, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, ist richtig. Es muss jedoch abgewogen werden, inwiefern sich das aufgezeigte Nahversorgungsdefizit in Luckau Ost mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden vereinbaren lässt und welche Belange höher gewichtet werden. Dies wird mit der Flächenalternativenprüfung getan (siehe dazu Begründung zum FNP).</p>	<p>K</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

II. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
1	Landkreis Dahme-Spreewald – Bauordnungsamt Dez. f. Verkehr, Bauwesen und Umwelt Stellungnahme vom 18.02.2022		
1.1	Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
1.2	Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG, BaumSchV LDS [X] Betroffenheit durch die vorgesehene Planung 1. Einwendungen 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.	s. Lfd. Nr. 1.3	K
1.3	a) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.	Der Hinweis bezüglich der Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.	H
1.4	b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung erfolgt bereits eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter. Der dargestellte Umfang ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend, um eventuelle Auswirkungen und Beeinträchtigungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt darzulegen.	Die Anforderungen sind erfüllt, daher keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise bzgl. Der Methoden und Mindeststandards bei der Artenerfassung sowie zum Prüfverfahren werden dankend angenommen und an den Fachplaner weitergegeben.	K H

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	<p>Die Methoden und Mindeststandards bei der Artenerfassung haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren.</p> <p>Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen kann gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB bei parallelen Planverfahren die Umweltprüfung für den parallel zu erstellenden Bebauungsplan auch für das Aufstellungsverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Verwendung finden. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitverfahren sich auf zusätzlich oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken kann, wenn die Umweltprüfung in einem anderen Planverfahren oder in einem parallelen Bauleitverfahren bereits durchgeführt wird. Der Begründung ist gemäß § 2a BauGB ein eigener Umweltbericht beizulegen.</p>		
1.5	3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen	Keine Hinweise für Überwachungsmaßnahmen. Keine Abwägung erforderlich.	K
1.6	4. Weitergehende Hinweise	Keine weitergehenden Hinweise. Keine Abwägung erforderlich.	K
1.7	Untere Wasserbehörde Keine Stellungnahme abgegeben.	Keine Abwägung erforderlich.	K
1.8	Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BbodSchG [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BbodSchG.	Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung. Es befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Planungsgebiet; dies wird in die Begründung zum FNP aufgenommen.	B
1.9	Untere Denkmalschutzbehörde <u>Bau- und Bodendenkmalschutz</u> [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

1.10	Untere Bauaufsichtsbehörde [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
1.11	Brandschutzdienststelle [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (Technische Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) sind hinsichtlich der Straßenplanung zu beachten.	Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung. Die Hinweise bezüglich des Grundschutzes der Löschwasserversorgung hat keine Relevanz für den FNP.	K
1.12	Amt für Veterinärwesen, Verbraucherschutz und Landwirtschaft gemäß BauGB Landwirtschaft [X] Betroffenheit durch die vorgesehene Planung 5. Einwendungen a) Einwendung: Die betroffenen Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche in der Agrarförderung. Sie werden, wie in der Projektbeschreibung, intensiv ackerbaulich genutzt. Die Betrachtung des Bodenwertes ist hier unumgänglich. Die Bodenzahl liegt durchschnittlich bei 50 (zwischen 47 und 64), was regional als überdurchschnittlich gut zu bewerten ist. Der Vergleich in der Bewirtschaftung der Böden zeigt, dass die in Frage stehenden Böden die ertragreichsten in der Umgebung sind. Ein Flächenentzug stellt einen gravierenden Verlust für die Landwirtschaft dar. Pächter und zum Teil Eigentümer der Flächen ist die Zucht- und Mast GmbH Goßmar, die Milchviehwirtschaft betreibt. Als Futtergrundlage werden zwingend Flächen benötigt.	Der Vorhabenträger hat bereits mit einer Agrargenossenschaft eine vertragliche Regelung über die Abtragung und Verwendung des regional durchschnittlich guten Bodens abgeschlossen. Keine Relevanz für den FNP. Eine Alternativenprüfung erfolgte in Zuge der Bearbeitung der Entwurfsunterlagen. Die Alternativenprüfung ist Bestandteil der Begründung (vgl. Begründung Kap. Planungsalternativen).	K B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Auf Nachhaltigkeit in der Landwirtschaft ist zu achten, landwirtschaftliche Flächen müssen vorrangig erhalten bleiben bzw. sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Im Rahmen einer Alternativenprüfung sind die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Luckau zu betrachten. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Das alleinige Abstellen auf die in der Begründung benannten städtebaulichen Konzepte ist unzureichend, da der Landkreis Dahme- Spreewald im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieser Konzepte zu keiner Abgabe einer fachlichen Stellungnahme aufgefordert wurde und die Belange u. a. der Landwirtschaft somit noch keine Berücksichtigung fanden.</p> <p>b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i.V.m § 1a Abs. 2 BauGB</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Im Planverfahren ist den Belangen der Landwirtschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen, um landwirtschaftliche Flächen nachhaltig zu sichern. Es sind Alternativenprüfungen durchzuführen.</p> <p>6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts.</p> <p>7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>8. Weitergehende Hinweise:</p>		
---	--	--

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>Bevor landwirtschaftliche Flächen umgenutzt und teilweise versiegelt werden, ist zu prüfen, inwieweit andere Flächen in der Gemarkung Luckau für den Bau eines Nahversorgungsstandortes in Betracht kommen. Vorhandene Alternativflächen werden u. a. im nahe gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ gesehen, wo eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorliegt und bisher noch freie Baufelder zur Verfügung stehen. Weiterhin soll der Versorgungsmarkt „Aidi“ durch den Neubau lediglich einen Standortwechsel innerhalb der Stadt vollziehen. Hier steht demnach eine weitere, nicht unerhebliche, versiegelte Fläche leer.</p> <p>Für die Erzeugung von qualitativ hochwertigen Lebensmitteln und Gütern unter wirtschaftlichen und effizienten Bedingungen ist es von immenser Bedeutung, dass keinesfalls landwirtschaftliche Produktionsflächen direkt in Anspruch genommen, zerschnitten oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Die herausragende Bedeutung der Landwirtschaft zur Versorgung der Bevölkerung wurde in der Vergangenheit leider viel zu selten berücksichtigt. Insbesondere das Corona-Geschehen hat sehr deutlich gemacht, dass die Landwirtschaft zur kritischen Infrastruktur gehört und daher landwirtschaftliche Interessen besondere Berücksichtigung finden müssen und somit eine anderweitige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen generell zu vermeiden/abzulehnen ist.</p> <p>Sofern es doch zur Realisierung des Bauprojektes kommt, sollte als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ggf. eine Flächenentsiegelung und Zuführung der entsiegelten Flächen zur Landwirtschaft vorgenommen werden.</p>		
--	--	--

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Falls der Flächenentzug unter Beachtung des § 1a Abs. 2 BauGB städtebaulich begründbar ist, bittet die Zucht- und Mast GmbH Goßmar darum, den Oberboden für sich in Anspruch nehmen zu dürfen, um schlechtere Böden aufzuwerten und somit den Boden regional der landwirtschaftlichen Nutzung zurück zu geben.		
1.13	<p>Bauleit- und strategische Planung gemäß BbgStrG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Für eine übersichtliche und einfache Darstellung sollten in der Planzeichenlegende nur die Planzeichen erläutert werden, die auch verwendet werden. In Planung ist nur die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Die farbliche Darstellung der Sonderbaufläche von Planzeichnung und Planzeichenlegende sind aufeinander abzustimmen.</p> <p>Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben. Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.</p>	Der Hinweis bezüglich der Farbdarstellung wird dankend zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung angepasst. Die aktuellen Rechtsgrundlagen wurden auf der Planurkunde dargestellt.	P
1.14	Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
2	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</p> <p>Stellungnahme vom 07.02.2022</p>		
2.1	<p>Zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>2.2</p>	<p>Mit dem B-Plan und der 4. Änderung des FNP plant die Stadt Luckau im Osten der Stadt südlich der Lübbener Straße einen Nahversorgungsstandort auf einer Fläche von 1,7 ha mit folgenden großflächigen Einzelhandelsgeschäften: - REWE-Markt mit integriertem Backshop (Vkf. Ca. 1.750 m²) - Aldi-Markt (Vkf. Ca. 1.100 m²) sowie einem nicht großflächigen Zoologischen Fachgeschäft (Vkf. 350-450 m²). Die Planunterlagen werden durch eine „Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener Straße gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“ (Stand: 01/2022) ergänzt. Parallel befindet sich die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau im Verfahren, zu dem wir gesondert Stellung nehmen.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung.</p>	<p>K</p>
<p>2.3</p>	<p>Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich: <u>Z 3.6 Abs. 1 LEP HR:</u> Luckau ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolitanraum <u>Z 2.6 LEP HR:</u> Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte <u>Z 2.7 LEP HR:</u> Schutz benachbarter Zentren (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) Die geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt maximal ca. 3.000 m² Verkaufsfläche sollen auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelseinrichtungen auf die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden sind zu prüfen. In der o.g. Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen auf die Gemeinden des Mittelbereiches Luckau (Gemeinde Heideblick und Teilbereichen der Gemeinden Golßen, Baruth/Mark, Dahme/Mark, Schlieben, Sonnenwalde und Calau) untersucht. Danach ist durch die geplante Verkaufsfläche keine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung und somit kein Widerspruch zu Z 2.7 LEP HR zu erwarten. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs-</p>	<p>Die für die Planung relevanten Ziele, die Luckau betreffen, werden in die Begründung aufgenommen und erläutert.</p>	<p>B</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	<p>und Genussmittel ist im B-Plan-Verfahren in die Abwägung einzustellen, kann aber im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur akzeptiert werden.</p> <p><u>Z 2.13 LEP HR:</u> Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte Der geplante Standort befindet sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereiches Lübbener Straße (vgl. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes). Gemäß Ziel Z 2.13 Abs. 2 Satz 2 LEP HR wären großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.</p> <p><u>Z 5.2 Abs. 1 LEP HR:</u> Anschluss neuer Siedlungsflächen: Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Luckau an.</p>		
2.4	<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (Abl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889) Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im Abl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086 	Die Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.	K
2.5	<p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen</p>	Die Ziele der Raumordnung werden bei der Planung beachtet. Den Zielen der Raumordnung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.	B

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	zu berücksichtigen.		
2.6	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: ... • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: ... 	Die GL wird am weiteren Verfahren digital für die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	H
3	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald – Regionale Planungsstelle Stellungnahme vom 10.03.2022</p>		
3.1	<p>Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem „Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19)“ Träger der Regionalplanung. Für die Stellungnahme gelten die folgenden Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33 • Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014 • Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50 <p>Keine Einwände</p>	Einleitung. Keine Einwände.	K
4	<p>Landesamt für Bauen und Verkehr (mit Gemeinsamer oberer Luftfahrtbehörde Berlin- Brandenburg)</p>		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Stellungnahme vom 08.02.2022		
4.1	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.	Einleitung.	K
4.2	Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau planungsrechtlich gesichert werden.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
4.3	Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes bestehen gegen die vorliegende FNP-Änderung keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Planänderung nicht berührt.	Keine Einwände. Die Belange des Verkehrsbereiches Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
4.4	Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.	Es liegen derzeit keine Informationen zu Planungen des Verkehrsbereichs übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Ziviler Luftverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen vor.	K
4.5	Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben.	Keine Anforderungen zum Umfang der Umweltprüfung. Keine Abwägung erforderlich.	K
4.6	Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege, Dez. Praktische Denkmalpflege Keine Stellungnahme eingegangen.		
6	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum, Dez. Bodendenkmalpflege		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Keine Stellungnahme eingegangen.		
7	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Stellungnahme vom 04.02.2022		
7.1	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
7.2	Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
7.3	Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 – Immissionsschutz Weitergehende Hinweise Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>1. Planungsgrundsatz</u> Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Für gewachsene Gemengelage gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelage auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.	Es bestehen fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise zur Planung die an den Fachplaner zur Erstellung eines Schallgutachtes weitergegeben wurden.	H

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung.		
7.4	2. Sachstand Antragsgegenstand ist die 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau. Die 4. Änderung umfasst eine Änderungsfläche. Im rechtskräftigen FNP wird die Änderungsfläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig soll die Festsetzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erfolgen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ aufgestellt. Es soll ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Westlich und südlich schließt sich schutzwürdige Nutzung an.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
7.5	3. Detaillierungsgrad der Planung Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist eine Umweltprüfung (§§ 2 Abs.4 i.V.m. 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Baugesetzbuch (BauGB)) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln. Die Aufstellung wird in Aussicht gestellt. Die Problematik der Ansiedlung eines Nahversorgers in unmittelbarer Nachbarschaft ist zu erläutern und zu bewerten. Auf der nachgeordneten Planungsebene wird die Erstellung von Fachgutachten zur Beurteilung der Emissionen der nicht genehmigungsbedürftigen in Aussicht gestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des B-Planverfahrens wurden entsprechende Gutachten zum Verkehr und Schall eingeholt, die auch Bestandteil des Umweltberichts des FNPs werden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Werte der TA-Lärm in der Umgebung eingehalten werden können. Entlang der Lübbener Straßen sind durch das Vorhaben Zunahmen des Beurteilungspegels von ca. 1 dB tags und von max. 0,3 dB nachts zu erwarten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weder erstmalig noch weitergehend überschritten (vgl. Genest, schalltechnische Untersuchung, 06.07.2022).	H, U
7.6	4. Fazit Die vorliegende Flächenplanung entspricht nach aktuellem Kenntnisstand nicht den Grundsätzen § 50 BImSchG. Immissionskonflikte beim Betrieb der Anlage sind zu erwarten. Es bestehen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die vorhabenbedingten Auswirkungen sind mit Hilfe geeigneter Gutachten im Rahmen des B-Planes 22 zu	Dem Hinweis wird gefolgt. Für die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde ein Schallgutachten angefertigt, dessen Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht übernommen wurden. Die Gutachten sind Bestandteil der Auslegungsunterlagen zur förmlichen Beteiligung.	H

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	prognostizieren und zu bewerten. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist in die Begründung und den Umweltbericht des FNP zu übernehmen. Auf der nachgeordneten Planungsebene sind Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen		
7.7	Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das LfU wird über die Ergebnisse der Beteiligung informiert.	H
7.8	Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 – Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
8	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Stellungnahme vom 21.02.2022		
8.1	Die Verbände bedanken sich für die frühzeitige Beteiligung an o.g. Planvorhaben und äußern sich wie folgt: Geplant ist die Errichtung eines Nahverkehrsstandortes auf einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit einer Größe von ca.1,7 ha (Fl. 12, div. Fist.). Für die Verkaufsfläche sind 3.300m ² vorgesehen. Luckau ist gemäß LEP HR 2019 Mittelzentrum und hat somit überörtliche Versorgungsfunktion. Der derzeitige ALDI-Markt in der Berliner Straße will an den neuen Standort „umziehen“, so daß dort zumindest vorübergehend Leerstand zu befürchten ist. Für den Zoo-Fachmarkt ist noch kein Betreiber benannt. Lediglich die Ansiedlung REWE ist als zusätzliche Verkaufsmöglichkeit/-fläche gesichert.	Einleitung und Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
8.2	Die Verbände melden vorsorglich Bedenken gegenüber der Ansiedlung auf landwirtschaftlicher Nutzfläche an. Die Notwendigkeit dieses EKZ in diesem Umfang wird allgemein bezweifelt. Alternativstandorte zur Schließung der „Versorgungslücke“ werden nicht in Betracht gezogen.	Der Hinweis, dass eine alternative Standortprüfung gefordert wird, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Alternativenprüfung wird in der Begründung dargelegt.	H
8.3	Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche, welche hauptsächlich aus Acker, einer kleinen Koppel mit Baumgruppen, sowie Busch- u. Strauchwerk besteht, vordergründig.	Die Maßnahme betrifft überwiegend Intensivacker (1,47 ha). Mögliche wertgebende Strukturen auf dem Acker wie z.B. Randstreifen oder Vorgewende wurden nicht festgestellt. Der Verlust von Grünflächen im	H, U

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Die Entwicklung der letzten Jahre geht immer mehr in die Richtung, dass öffentliches Grün beseitigt wird. Die Bebauung weniger unbebauter Flächen mitten im Stadtgebiet ist daher kritisch zu sehen. Oftmals sind hier letzte Refugien betroffen, die einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen noch Lebensraum bieten und wertvolle Vernetzungsstrukturen (Trittsteinbiotope) darstellen. Erwähnenswert sind hierbei u.a. auch geschützte Großvogelarten (Milan, Falken) sowie Kleinsäuger und Weinbergschnecke.	Stadtgebiet ergibt sich im Wesentlichen aus den betroffenen Sträuchern und Bäumen. Diese werden auf der Fläche ersetzt. Die Betroffenheit von Tieren wird im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz untersucht. Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden vorgesehen.	
8.4	Die bisher vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen genügen keinesfalls, um einen ausreichenden Ausgleich/Ersatz zu bilanzieren. Die Verbände fordern entsprechend der Eingriffsregelung eine <u>schutzgutsbezogene Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung</u> zu erstellen, einen <u>Artenschutzfachbeitrag</u> vorzulegen und nachvollziehbar den <u>Bedarf eines zusätzlichen Versorgungsstandortes</u> zu begründen. Auch <u>Alternativflächen</u> sind zu prüfen.	Der Hinweis ist korrekt. Eine schutzgutbezogene Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Artenschutzfachbeitrag werden im Zuge des Umweltprüfung erarbeitet und im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens ausgelegt. Die Prüfung alternativer Flächen erfolgte in der Begründung im Kapitel Planungsalternativen.	H, U
8.5	Bei Vorlage der v.g. nachzureichenden Unterlagen sind die Verbände gerne bereit abschließend Stellung zu nehmen. Die Verbände bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.	Die Naturschutzverbände werden über das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände am weiteren Verfahren beteiligt.	H
9	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Keine Stellungnahme eingegangen.		
10	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Zentrale und Betrieb Lausitz Stellungnahme vom 31.01.2022		
10.1	Hinsichtlich des o.g. Vorhabens erhalten Sie nachfolgende Stellungnahme von der LMBV mbH (LMBV):	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.2	Berg- und eigentumsrechtliche Belange der LMBV sind nicht betroffen.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.3	Es sind keine Medien und Anlagen (elektrotechnisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV vorhanden. Neuerrichtungen sind nicht geplant. Informationen zu Anlagen öffentlich-rechtlicher Versorgungsunternehmen sind gesondert abzufordern.	Keine Medien und Anlagen sowie Neuerrichtungen vorhanden bzw. geplant. Keine Abwägung erforderlich. Informationen zu Anlagenbeständen von öffentlich-rechtlicher Versorgungsunternehmen wurden ebenfalls eingeholt.	K
10.4	Die Fläche des Bebauungsplanes ist nicht von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst und liegt außerhalb der aktuellen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung von anzeige-	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	bzw. genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nach §§ 110 bis 113 BbergG nicht erforderlich.		
10.5	Der derzeitige Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +59,0 m NHN bis +59,5 m NHN (Stand 2022) Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen. Nachzeitigem Kenntnisstand stehen bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände zwischen 2 bis 3 m an.	Der Hinweis zum Grundwasserstand hat keine Relevanz für den FNP.	K
10.6	Unter Beachtung der mitgeteilten Hinweise bestehen seitens der LMBV keine Einwände zum o. g. Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ nebst 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau, Vorentwurf Januar 2022.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
11	1. Polizeipräsidium Land Brandenburg Polizeidirektion Süd, (Stab 1.3, Verkehrsangelegenheiten) Keine Stellungnahme eingegangen.		
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 Stellungnahme vom 02.02.2022		
12.1	Anbei übersende ich elektronisch die Stellungnahme der Bundeswehr zu o.g. Betreff. Gleichzeitig bitte ich um Anpassung ihrer TöB-Liste und um Streichung des Luftfahrtamtes der Bundeswehr als TöB. Sofern eine Beteiligung notwendig werden sollte erfolgt dies von hier. Meine Dienststelle nimmt allein für die Bundeswehr die Aufgabe als Träger öffentlicher Belange war. Vielen Dank!	Das Luftfahrtamt der Bundeswehr wird nicht weiter direkt, sondern über das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (TöB 12) am weiteren Verfahren für die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Liste der TöB wird entsprechend angepasst.	H
12.2	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Belange der Bundeswehr werden zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
13	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, - Landentwicklung und Flurneuordnung – Stellungnahme vom 02.02.2022		
13.1	Mit Schreiben vom 17.01.2022 haben Sie das o.a. Vorhaben angezeigt, zu welchem hier- mit zuständigkeitshalber die Stellungnahme	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	ergeht. Als Träger öffentlicher Belange im Bereich Agrarstruktur besitzt das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) Dienstsitz Luckau eine besondere Verantwortung für die Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft und für die Landentwicklung. In dieser Funktion und als zuständige Flurbereinigungsbehörde wird zur geplanten Maßnahme Stellung genommen.		
13.2	Aus bodenordnerischer Sicht ergeht keine Stellungnahme, ein Flurbereinigungsverfahren ist von den vorgelegten Planungen nicht betroffen.	Keine Betroffenheit. Keine Abwägung erforderlich.	K
14	Industrie- und Handelskammer Cottbus Keine Stellungnahme eingegangen.		
15	Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststelle Cottbus Stellungnahme vom 21.02.2022		
15.1	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan (B-Plan und 4. Änderung des Flächennutzungsplans nimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf wie folgt Stellung: Bei dem B-Plan handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort auf einer rund 1,7 ha großen Fläche. Es ist die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung geplant. Von ca. 130 Kundenstellplätzen wird ausgegangen. Die verkehrliche Erschließung soll über die L 52 erfolgen. Die geplante Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.	Einleitung und Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
15.2	Im weiteren Verfahren ist im Rahmen der geplanten gutachterlichen Untersuchung zur Erschließung über die angrenzende Lübbener Straße (L 52) zu überprüfen, ob eine Linksabbiegespur im Zuge der L 52 notwendig wird.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an den Verkehrsplaner und Erschließungsplaner weitergegeben. Eine Linksabbiegespur wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht notwendig (siehe Lagepläne des Ingenieurbüros Wunderlich 10.08.2022 sowie 16.08.2022). Keine Relevanz für den FNP.	K
15.3	Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV soll über die Haltestellen Lübbener Straße und Zaackower Weg gewährleistet werden. Derzeit ist das Plangebiet nicht über Gehwege erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes für Fußgänger ist zu berücksichtigen.	Der Hinweis betrifft den B-Plan. Keine Relevanz für den FNP.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

15.4	Der LS ist im weiteren Planverfahren zu beteiligen.	Der Landesbetrieb Straßenwesen wird am weiteren Verfahren für die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	H
16	Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau Stellungnahme vom 31.01.2022		
16.1	Die vorhandenen Leitungsbestände wurden in den übergebenen Lageplan eingetragen bzw. als Bestandsunterlagen der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübbenau dem Vorgang beigelegt. Der oben genannten Baumaßnahme stimmen wir unter Beachtung folgender Punkte zu:	Einleitung.	K
16.2	<p><u>Gas</u> Im Plangebiet ist näherungsweise Gasleitungsbestand der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau vorhanden. Die Hinweise der DVGW – Arbeitsblätter (G 472, G 462 I + II, GW 125, GW 315) in Bezug auf Mindestabstände und Schutz der Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten und Baumpflanzungen sind zwingend zu beachten!</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei seitlichen Leitungsnäherungen anderer Medien mindestens 0,4 m Abstand • bei Kreuzungen anderer Medien mindestens 0,2 m Abstand • Überbauungen, Materiallagerungen und Baumpflanzungen über Gasleitungen, • Absperrarmaturen und Straßenkappen sind unzulässig • Absperrarmaturen und Straßenkappen sind gegebenenfalls an die neue Geländeoberkante anzupassen, eine Abstimmung mit der SÜLL ist zwingend erforderlich • Abstand Baumstammachse zur Außenhaut der Versorgungsleitung mind. 2,50 m, ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen mit uns abzustimmen <p>Die Lage der Gasleitung entnehmen Sie bitte den beigelegten Bestandsunterlagen Gas. Die Rohrdeckung beträgt im Regelfall 0,6 bis 1,0 m; Abweichungen der Maße sind möglich! Die Lage der Gasleitung ist im Baubereich durch Handschachtung festzustellen. Ein Anschluss an die im öffentlichen Bereich vorhandene Erdgasleitung ist nach Auftragserteilung möglich.</p>	Es wird auf das Vorhandensein von Gasleitungen im Bestand hingewiesen. Aus dem beigelegten Plan ist jedoch nicht ersichtlich wo Leitungen durch das Plangebiet verlaufen sollen. Es ist lediglich erkenntlich, dass auf dem gegenüberliegenden Gehweg zur Lübbener Straße Gasleitungen verlaufen. Der Hinweis wird zur Prüfung an den Vorhabenträger weitergegeben.	H

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

16.3	<p><u>Strom</u> In unseren Bestandsunterlagen Strom sind elektrotechnische Anlagen (Elt-Anlagen) der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau eingetragen. Die Abstände zu unseren Elt-Anlagen sind nach DIN VDE 0100, DIN VDE 0101, DIN VDE 0105, DIN VDE 0211 und DIN EN 50423 einzuhalten. Im Bereich unserer unterirdischen Elt-Anlagen ist Hand-schachtung erforderlich. Die ungenaue Lage unterirdischer Elt-Anlagen in Kreuzungs- und Näherungsbereichen ist mittels Suchgerät bzw. Suchschachtung vor Ort mit dem Strombereich der SÜLL in Lübbenau zu klären. Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherheit unserer Elt-Anlagen sind vor Baubeginn vor Ort mit unserem Betriebsteil in Lübbenau abzu-stimmen. Das Freilegen und Einsanden unserer unterirdischen Elt-Anlagen ist nur unter Aufsicht unserer Mitarbeiter des Stromberei-ches zulässig.</p>	<p>Aus dem beigefügten Plan ist nicht ersichtlich, dass Hauptstromleitungen durch das Plangebiet verlaufen. Die Hinweise zum Schutz und zur Sicherung der Elt-Anlagen betreffen die Umsetzung der Planung und werden an den Vorhabenträger weiter-gegeben.</p>	H
16.4	<p>Anträge für die Erschließung mit Strom sind rechtzeitig zu stellen, so dass bei Projektierung und Planung des Objektes geeignete Lei-tungstrassen erarbeitet werden können. Für vertragliche und technische Absprachen wenden Sie sich bitte an Herrn ... unter der Telefonnummer ... oder per Email an ...</p>	<p>Der Hinweis, dass für die Erschließung des Plangebiets mit Strom ein Antrag einzureichen ist, wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	H
16.5	<p>Bitte beachten Sie, dass sich im Baubereich Anlagen anderer Medi-enträger befinden können. Bitte übergeben Sie eine Ablichtung dieses Zustimmungsschreiben dem Auftragnehmer. Dieser ist verpflichtet, unmittelbar vor Baube-ginn eine Leitungsauskunft für Erdarbeiten einzuholen: - Bereich Gas bei unserem Mitarbeiter Herrn ..., Tel.:... - Bereich Strom bei unserem Mitarbeiter Herrn, Tel.... <u>Bestandsunterlagen und Kopie dieser Stellungnahme sind dabei vor-zulegen.</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Relevanz für den FNP.</p>	K
16.6	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen übermittelten Daten aus-schließlich für die Zwecke genutzt werden dürfen, für die sie bean-tragt wurden. Dieses Schreiben hat eine Gültigkeit von zwei Jahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
17	KAEV Kommunalen Abfallentsorgungsverband „Niederlausitz“		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Keine Stellungnahme eingegangen.																							
18	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG SpreeGas GmbH Keine Stellungnahme eingegangen.																							
19.	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Stellungnahme vom 20.01.2022																							
19.1	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gas-transport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gas-transport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Keine der genannten Anlagenbetreiber ist von der vorliegenden Planung betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																					
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
ONTRAS Gas-transport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.		
19.2	Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	Da keiner der oben genannten Anlagebetreiber betroffen ist, wird von einer separaten Einholung der Stellungnahme abgesehen. Keine Abwägungsrelevanz für den FNP.	K
19.3	Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.	Der dargestellte Bereich ist korrekt. Keine Abwägung erforderlich.	K
19.4	<u>Anhang</u> <u>Auskunft Allgemein</u> ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. <u>Auflage:</u> Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.	Kein Anlagenbestand vorhanden. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
19.5	Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn – eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Abwägungsrelevant für den FNP.	K
19.6	<u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
20	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Klein Gaglow		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Keine Stellungnahme eingegangen.		
21	50Hertz Transmission GmbH, Netzbetrieb Stellungnahme vom 24.01.2022		
21.1	Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plan- gebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebe- nen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Um- spannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungs- leitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Es sind keine Anlagen der 50Hertz im Plangebiet vorhanden und auch keine Anlagen geplant. Keine Abwägung erforderlich.	K
21.2	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Keine Hinweise zur Umweltprüfung. Keine Abwägung erforderlich.	K
22	Trink- und Abwasserzweckverband Luckau Stellungnahme vom 21.02.2022		
22.1	Zu dem mit Schreiben vom 17.01.2022 eingereichten Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und der 4. Ände- rung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau möchten wir fol- gende Stellungnahme abgeben:	Einleitung.	K
22.2	Wie im beiliegenden Auszug aus den Bestandsunterlagen ersichtlich, verlaufen im Bereich Wohngebiet Rietweg Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist für die Ver- und Entsor- gung die Verlegung von Erschließungsleitungen zur Anbindung an den vorhandenen Leitungsbestand erforderlich.	Durch das Plangebiet verlaufen keine Trinkwasserver- und Schmutzwas- serentsorgungsleitungen. Ein Anschluss an den vorhandenen Leitungs- bestand ist erforderlich. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP.	K
22.3	Für die Planung von Ver- und Entsorgungsanlagen sind die aktuellen technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasser- versorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufga- benträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB mbH zu berück- sichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
22.4	Zur Realisierung der Erschließungsleitungen ist mit dem TAZV Luckau ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

22.5	Zum Entwurf des o. g. B-Planes sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von Seiten des TAZV Luckau keine Einwände.	Keine Einwände gegen die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
23	Bundesnetzagentur Keine Stellungnahme eingegangen.		
24	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Keine Stellungnahme eingegangen.		
25	Gewässerunterhaltungsverband „Obere Dahme/Berste“ Keine Stellungnahme eingegangen.		
26	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Luckau Keine Stellungnahme eingegangen.		
27	Handwerkskammer Cottbus Keine Stellungnahme eingegangen.		
28	DB Services Immobilien GmbH Keine Stellungnahme eingegangen.		
29	DB Netz AG Keine Stellungnahme eingegangen.		
30	Eisenbahn-Bundesamt Keine Stellungnahme eingegangen.		
31	Erzbischöfliches Ordinariat Keine Stellungnahme eingegangen.		
32	Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Konsistorium, Der Präsident Keine Stellungnahme eingegangen.		
33	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, Niederlassung Cottbus Stellungnahme vom 18.02.2022		
33.1	Vorbemerkung:	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.		
33.2	A. Allgemeine Angaben: Stadt Gemeinde Amt: Luckau [X] Flächennutzungsplan: 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau Fristablauf für die Stellungnahme am: 21.02.2022 [X] Keine Einwände	Keine Einwände gegen die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
34	Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (BVVG) Keine Stellungnahme eingegangen.		
35	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH Stellungnahme vom 16.02.2022		
35.1	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zu im Betreff genannten Vorhaben und für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass keine von der Brandenburgischen Boden GmbH im Auftrag des Landes Brandenburg verwalteten Flächen (ehemalige WGT-Flächen und Flächen aus dem Bodenreformvermögen) von der Planung betroffen sind. Demzufolge geben wir hiermit eine Fehlmeldung ab.	Es sind keine Flächen von der vorliegenden Planung betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
35.2	Bitte verwenden Sie für zukünftige Schreiben die folgende Postadresse (wir sind 2016 umgezogen ;-):	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Kontaktdaten werden für zukünftige Beteiligungsverfahren angepasst.	H
36	Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BVS) Keine Stellungnahme eingegangen.		
37	Bundesvermögensamt		

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

	Keine Stellungnahme eingegangen.		
38	TLG Immobilien AG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Niederlassung Berlin – Brandenburg Keine Stellungnahme eingegangen.		
39	VATTENFALL EUROPE Transmission GmbH, T-AR Regionalmanagement Keine Stellungnahme eingegangen.		
40	Stadt Lübben (Spreewald) Keine Stellungnahme eingegangen.		
41	Stadt Lübbenau (Spreewald) Keine Stellungnahme eingegangen.		
42	Stadt Calau Keine Stellungnahme eingegangen.		
43	Gemeinde Heideblick Stellungnahme vom 21.01.2022		
43.1	Die planungsrechtlichen Belange der Gemeinde Heideblick werden durch den vorliegenden Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2022 nicht berührt. Es werden keine Einwände erhoben und es gibt keine Anmerkungen.	Die Belange der Gemeinde Heideblick werden nicht berührt. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
44	Amt Unterspreewald Keine Stellungnahme eingegangen.		
45	Amt Kleine Elster (Niederlausitz) Keine Stellungnahme eingegangen.		
46	Amt Dahme/Mark Stellungnahme vom 01.02.2022		
46.1	Die Belange des Amtes Dahme/Mark, mit der an die Stadt Luckau angrenzenden Gemeinde Dahmetal, werden durch die oben aufgeführten Bauleitplanungen nicht berührt, dem Planvorhaben wird zugestimmt.	Die Belange des Amtes Dahme/Mark werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

46.2	In diesem Sinne wünschen wir viel Erfolg bei der Durchführung Ihres Vorhabens.	Dankend zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
47	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Keine Stellungnahme eingegangen.		

Der planaufstellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Ort, den

Unterschrift

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P) mit Legende

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die Farbe der Planzeichnung ist auf die farbliche Darstellung der Legende abzustimmen.	1.13

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (U)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die vorhandenen Pflanz- und Tierarten sind im Umweltbericht zu berücksichtigen.	Ö2.3, Ö4.23, 8.3
	Schutzgüter Klima und Luft sowie Wasser sind im Umweltbericht zu berücksichtigen.	Ö2.6
	Es sind konkrete Aussagen zur schutzgutbezogene Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung zu treffen.	8.4
2	Im Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht.	1.8
3	Es sind Alternativenprüfungen durchzuführen.	1.12, 8.2, 8.4
4	Das Planvorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung.	2.1, 2.3
	Berücksichtigung der landesplanerischen Rechtsgrundlagen	2.4
	Verweis auf die Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung.	2.5
5	Die Angaben aus dem Schallgutachten, müssen sich auch im Umweltbericht widerspiegeln.	7.4, 7.5

III. Sonstiger Handlungsbedarf (H) außer „Information des Vorhabenträgers“. Diese erfolgt durch Übersendung der Abwägungstabelle.

Lfd.Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes in Frage gestellt	Ö 2.2

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

2	Es ist durch ein Entwässerungsgutachten auszuschließen, dass die Bebauung eine Beeinflussung des Grundwassers hervorruft. Es sind Nachweise zur Niederschlagsableitung zu erbringen.	Ö2.5, Ö4.9 Ö2.7
3	Ausschluss negativer Beeinträchtigung der Nachbarn durch das Bauvorhaben.	Ö3.2
4	Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags und Umweltberichts zur Betrachtung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen.	Ö5.2, 8.4
5	Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.	1.3
6	Hinweise zur Methodik und zu Mindeststandards bei der Artenerfassung.	1.4
7	Die weitere Beteiligung am Planverfahren ist gewünscht.	2.6, 8.5, 15.4
8	Zur Einschätzung und Prognose der verkehrlichen Auswirkungen ist die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens notwendig.	Ö3.12, Ö4.22
9	Erarbeitung eines Schallgutachtens gefordert.	Ö2.2, Ö3.3, 7.3, 7.5, 7.6
10	Das Ergebnis der Beteiligung ist mitzuteilen.	Ö4.28, 7.7
11	Das Luftfahrtamt der Bundeswehr möchte nicht weiter direkt am Verfahren beteiligt werden.	12.1
12	Anpassung der Kontaktdaten der Brandenburgischen Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH.	35.2
13	Der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird gefordert. Der Verlust der Tier- und Pflanzenwelt wird kritisiert.	8.3

IV. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung der Argumentation (Z)

Einwender / Sachpunkt	Abwägungsbegründung
BürgerIn 1 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 09.02.2022	
Ö1.1 Um zu verhindern, dass der Rietweg als schnelle Durchfahrtsstraße zur Nissan Straße genutzt wird und wir als Anwohner vor schnellem durchfahren geschützt werden, wäre es angebracht Verkehrsschikanen an der Durchfahrtsstraße Rietweg zu installieren, um auch eventuellen LKW-Verkehr daran zu hindern diesen „Schleichweg“ zu nutzen. Wir wollen damit auch unsere Kinder schützen, denn viele Durchfahrende „übersehen“ jetzt schon das Verkehrsschild Verkehrsberuhigter Bereich. Haben Sie auch hierzu eine Lösung?	Im weiteren Verfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das belegt, dass es zwar zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens kommt, diese jedoch unschädlich ist, da für den Verkehrsfluss weiterhin die Qualitätsstufe A gewährleistet werden kann. Die Bauleitplanung verhält sich nicht zur Gestaltung der Straßenverkehrsfläche. Umbauten liegen in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes, die Bauleitplanung kann

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>Ich bin sehr gespannt und freue mich auf Ihre Antwort.</p>	<p>diese nicht anordnen. Bei dem Verstoß gegen die Einhaltung der Geschwindigkeit handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Sanktionen sind über das Ordnungsrecht zu verhängen, nicht über die Bauleitplanung.</p>
<p>BürgerIn 3 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 22.02.2022</p>	
<p>Ö3.3 Hier ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verletzt.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt für den Nahversorgungsstandort eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ dar. Der Schallgutachter belegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Umfeld der geplanten Anlage eingehalten werden können. Demnach wird der Trennungsgrundsatz nicht verletzt.</p>
<p>Ö3.4 Hier gibt es schon auf den ersten Blick, zieht man die gesamte Größe des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes in unmittelbarer Umgebung in Erwägung, verträglichere und vor allem sinnvollere Alternativen, bspw. in größerer Nähe zum Stadtgebiet oder eine Grundstücksform bzw. -größe, die weniger Nachbarn schädigt.</p>	<p>Für das geplante Vorhaben wurden alternative Standorte geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass es in Luckau Ost keine zusammenhängende Fläche dieser Größe als Alternative zum Standort an der Lübbener Straße gibt (vgl. dazu Kapitel Alternativenprüfung der Begründung).</p>
<p>Ö3.6 In den vorliegenden Veröffentlichungen, auch in der jetzigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, finden sich immer wieder widersprüchliche Darstellungen zum Umfang der Fläche. Eine Vergrößerung der ohnehin schon beträchtlichen Fläche betrifft uns als Grundstückseigentümer der Flurstücke in besonderem Maße, da die Grenze des Sondergebietes sich nun über unsere gesamte Grundstücksbreite erstreckt, während das vorher nicht der Fall war. Wir sehen uns hier nicht nur in unserer Aufenthaltsqualität, sondern auch als Eigentümer beeinträchtigt, da der Wert der Flurstücke aufgrund der vielfältigen Belastungen durch die Gewerbeemissionen signifikant sinken dürfte.</p>	<p>Bei der Abgrenzung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine nicht flurstücksscharfe Abgrenzung des Änderungsbereichs. Die Plangebietsgröße mit 1,7 ha ist gleichgeblieben. Das Plangebiet des B-Plans endet weiterhin an der Grenze zwischen Flurstück 4013 und 4012. Es ist daher nicht nachvollziehbar woher der Einwand kommt, dass am 17.03.2021 noch ein 20m kürzeres Grundstück für das Sondergebiet ausgewiesen wurde.</p>
<p>Ö3.7 Noch am 17.2.2021 wurde in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses zum Bebauungsplan Nr. 22 von einem einzigen Großmarkt über 800 m² ausgegangen. Im November 2021 wird dann plötzlich mit dem EHK eine Ansiedlung voll zwei Großmärkten von über 800m² und über 1500 m² verkündet. Wie bereits in den Einwänden zum EHK ausgeführt, wird diese Änderung des Konzeptes und damit des</p>	<p>Siehe Lfd. Nr. Ö3.6 Im Aufstellungsbeschluss ist die Rede von der Ansiedlung "großflächigen Einzelhandels" zur Nahversorgung und der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes. Es wird nicht auf einen einzigen Markt abgestellt.</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>Bebauungsplanes nicht aus dem tatsächlichen Bedarf Luckaus begründet und widerspricht den Vorgaben des INSEK 2030.</p>	<p>Das INSEK thematisiert die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsstandorts (S. 145 INSEK 2030). Speziell soll die Versorgung in Luckau Ost Berücksichtigung finden. Dem Wunsch wird mit dem Bauleitplanverfahren nachgekommen. Demnach widerspricht das Vorhaben nicht den Vorgaben des INSEK 2030. Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort gezielt gebündelt wird. Das ist hier der Fall. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sagt in ihrer Stellungnahme (TöB Nr. 2), dass die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zwar im B-Plan-Verfahren in die Abwägung einzustellen ist, aber im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur akzeptiert werden kann. Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p>
<p>Ö3.8 Nach den vorliegenden Darstellungen im Brandenburg Viewer liegt Stand 19.2.2022 keine Veränderung der Katastergrenzen vor. Auch Grenzverhandlungen mit Anrainern wurden nicht geführt. Daraus lässt sich schließen, dass das im jetzt zu ändernden Flächennutzungsplan ausgewiesene Grundstück noch nicht im Besitz des Investors ist. Damit befindet sich die Stadt bei der Ausgestaltung des Sondergebietes tatsächlich in keiner solchen Zwangslage einer Vorwegbindung, wie in der Öffentlichkeit kommuniziert wurde, und kann die vorhandene planerische Gestaltungsfreiheit zum jetzigen Zeitpunkt noch zum Wohle der in ihren Rechten beeinträchtigten Grundstücksbesitzer in der Lübbenauer Straße nutzen.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht korrekt. Alle im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.</p>
<p>Ö3.9 Wir sprechen uns für die auf der Hand liegende einfache und bessere Alternative aus, die die Bürger in der Lübbenauer und in der Lübbener Straße weniger schädigen würde, nämlich 1. für den Aldi-Markt die Beibehaltung des Status Quo oder ggf. die Verbesserung der Umwelt und Verkaufsbedingungen am bisherigen Standort 2. die Bebauung eines Nahversorgungsbereiches mit lediglich einem Großmarkt, um die Versorgungsstruktur Luckaus nicht zu beschädigen und die Vorgaben der Landesplanung und des INSEK 2030 einzuhalten</p>	<p>Der Hinweis, dass Einwände gegen das Vorhaben bestehen, wird zur Kenntnis genommen. 1. Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung an dem bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes attraktiv. 2. Die Auswirkungenanalyse hat belegt, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Innenstadt oder umliegende Nahversorger anzunehmen sind.</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>3. Suche eines in Lage und Form geeigneteren Grundstücks ohne nachbarliche Beeinträchtigungen 4, die Verkleinerung des Sondergebietes bis zu den Grenzen vom Flurstück 4013/4012, so wie ursprünglich geplant Lind in Abbildung 6 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Informationsblattes zum Bebauungsplan aufgezeigt. 5. der Verkauf eines kleineren Grundstückes an den Investor durch die Stadt</p>	<p>Es sind auch keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten.</p> <p>3. Der Standortbereich der Lübbener Straße befindet sich am Rande des sogenannten „Suchbereichs“ des EZK 2010, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde. Andere Flächenalternativen bieten sich aufgrund der geringen Größe oder der Lage in einem Gewerbegebiet für den Nahversorgungsstandort nicht an. Der geplante Standort im Luckauer Osten ist demnach der einzige Standort, der eine ausreichende Größe für das Vorhaben bietet. Die Flächen nördlich des Plangebiets im Gewerbegebiet sind durch den dort vorhandenen B-Plan nicht für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten vorgesehen. Diese sind laut den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil) nicht zulässig, da hier nur die Waren verkauft werden sollen, die selbst am Standort hergestellt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Standortalternativen untersucht und geprüft (vgl. Begründung).</p> <p>4. und 5. Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Größe des Geltungsbereichs im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung ist notwendig, um die drei Gebäudedekubaturen sowie deren Nebenanlagen zu errichten. Geeignete Flächenalternativen gibt es in Luckau Ost leider nicht. Daher wird am Standort Lübbener Straße und am Geltungsbereich festgehalten. Ein kleineres Grundstück bietet sich für das Vorhaben nicht an.</p>
<p>Ö3.10 1. Der Umzug des Aldi hinterlässt eine Versorgungslücke in der Weststadt. Der Nettomarkt ist zur Versorgung der Weststadt nicht ausreichend, da zu klein. Dies ist umso gravierender, als weitere Grundstücke in der Weststadt für die Wohnbebauung ausgewiesen wurden, was den Einzugsbereich des Aldi-Marktes am bisherigen Standort noch vergrößert.</p>	<p>Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung an dem bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes an diesem Standort attraktiv.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse belegt, dass es aufgrund der räumlichen Nähe von ALDI und Netto zu Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche kommt. Es ist nicht ersichtlich, dass es durch den Wegzug des ALDIs zu einem Defizit der Nahversorgung für die Bewohner von Luckau West kommt. Der Wegzug des ALDI-Marktes ist Entscheidung des Eigentümers.</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>Ö3.11 2. Die laut EHK und Auswirkungsanalyse zu versorgende Gemeinde Heideblick mit 3000 Einwohnern grenzt ebenfalls im Westen an das Gebiet von Luckau. Auch hier ist ein Standort westlich des Stadtzentrums geeigneter.</p>	<p>Angesichts der Versorgungsfunktion Luckaus als Mittelzentrum und des Fehlens strukturprägender Lebensmittelanbieter in der Nachbarkommune Heideblick wird für die Potenzialanalyse das Nachfragepotenzial Heideblicks berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass durch die Standortverlagerung „städttebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten. Es bieten sich durch die Entwicklung des Planvorhabens vielmehr Chancen eine der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckaus für Heideblick und teilweise auch Dahme/Mark entsprechendes Angebot zu etablieren und einen ausgewogenen Betriebstypenmix herzustellen (Vollsortiment/Discount)“ (Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse, 01/2022; S. 51)</p>
<p>Ö3.15 8. Die Agglomeration von zwei Großmärkten zur Nahversorgung, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan vermerkt ist, führt (vgl. Auswirkungsanalyse S.57) zudem dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grundsatz der Landesplanung und Raumordnung verletzt wird. Die Kaufkraftkonzentration im einschlägigen Bezugsraum wäre laut vorliegendem Bebauungsplan zu hoch und liegt über dem zulässigen Grenzwert von 25% der vorhandenen Kaufkraft. Da dieser Wert einen Grenzwert, d.h. ohnehin schon ein Extrem, und keinen anzustrebenden Mittelwert darstellt, kann eine Überschreitung nicht einfach ignoriert werden, wie es die Auswirkungsanalyse vorschlägt. Zudem ist die tatsächliche Kaufkraftbindung für die Gemeinde Luckau noch höher anzusiedeln. Legt man die Werte der Auswirkungsanalyse zugrunde, kommt man auf eine Bindung der tatsächlich vorhandenen Kaufkraft von über 36 %!!¹</p>	<p>Der Hinweis, dass die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (siehe TöB 2) hat in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2022 mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da es das Ziel ist an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort zu bündeln. Das ist hier der Fall. Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Zur Bewertung der Verkehrssituation wurde durch ein Verkehrsgutachten eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist auch in die Begründung sowie den Umweltbericht eingeflossen ist.</p>
<p>Ö3.17 Es ist keine frühzeitige Information der unmittelbar Betroffenen im Vorfeld erfolgt.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Luckau vom November 2021 erfolgte im Amtsblatt vom 15.12.2021. Auch die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau ist im Amtsblatt erfolgt (19.01.2022). Es ist nicht nachvollziehbar inwiefern nicht über das Vorhaben informiert wurde.</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>Ö3.18 Die Autoren des EHK, die Firma „Stadt+ Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner Part GmbB“ haben ebenfalls die Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Lübbener Str. im Auftrag des Bauherrn verfasst. Hier gibt es eine unzulässige Interessenverquickung, eine unabhängige Beurteilung der Situation ist nicht zu erwarten.</p>	<p>Die Wahl des Büros für die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der Stadt Luckau getroffen. Die Wahl zur Erstellung der Auswirkungsanalyse des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Vorhabenträger getroffen. Es ist dennoch durchaus sinnvoll dass dasselbe Büro sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vornimmt, da sich das Büro bereits in der Umgebung auskennt.</p>
<p>Ö3.19 Die Schlussfolgerungen der Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsstruktur sind nicht nachvollziehbar begründet oder gar unbegründet</p>	<p>Laut der Auswirkungsanalyse gibt es zwar eine Überschneidung der Umsatzumverteilung und des Einzugsgebietes, negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind jedoch nicht zu erwarten. Auf S. 53 und 54 der PDF wird beschreiben inwiefern keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Nachnutzung des ALDI Marktes durch Netto handelt es sich um eine worst-case Betrachtung, die nicht die Regel darstellt. In der Auswirkungsanalyse wird folgendes dazu ausgeführt: <i>„Im Falle einer unwahrscheinlichen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter und einer hieraus resultierenden Marktaufgabe des NETTO-Markendiscout an der Berliner Straße (s. Kapitel 5.4) würde es zwar zu einer gewissen weiteren Intensivierung des Wettbewerbs für den LIDL kommen. Angesichts der sodann noch immer als moderat einzustufenden prozentualen Umsatzumverteilungen und der guten Marktposition des LIDL wären auch in diesem Szenario keine negativen Auswirkungen für den LIDL zu erwarten.“</i>(vgl. Stadt+Handel, Auswirkungsanalyse, 01.2022, S. 54 der PDF)</p>
<p>Ö3.20 Die Feststellung, die für den Erhalt der Versorgungsstruktur des ZVB Innenstadt von besonderer Bedeutung ist „Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.“ (S. 51) wird getroffen, ohne dass der Gegenstand überhaupt untersucht wird.</p>	<p>Der ZBV Innenstadt wurde in der Auswirkungsanalyse ausführlich untersucht und berücksichtigt. Der ZBV Innenstadt schließt die kleinflächigen Angebotsstrukturen mit ein (siehe dazu u.a. Tabelle 4:Steckbrief ZVB Innenstadt Luckau der Auswirkungsanalyse, 01/2022).</p>
<p>BürgerIn 4 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022</p>	
<p>Ö4.5</p>	

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für einen Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

<p>2. Die Darstellungen des Plangebietes in Abb.3, Abb.3 *und Abb.4 Seite 2 des Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht nicht dem tatsächlichen Umfang des Vorhabens, demzufolge ist eine Täuschung der Beteiligten im öffentlichen Auslegungsverfahren anzunehmen, daraus schlussfolgernd ist die öffentliche Auslegung mit korrekten Darstellungen zu wiederholen.</p>	<p>Der Hinweis zur fehlerhaften Abbildungsnummerierung wird dankend zur Kenntnis genommen. Der im Informationsblatt dargestellte Bereich auf den Abbildungen 3 Auszug aus der topographischen Karte, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet und 3 Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Luckau, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet, entsprechen dem Geltungsbereich des Vorhabens. Hier liegt kein Fehler vor</p>
<p>Ö4.8 5. Die Einschätzung: „Das Planvorhaben (Umsiedlung Aldi-Markt Ansiedlung REWE-Vollsortimenter und Fressnapf als Zoofachmarkt) entspricht insgesamt den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und ist als konform bezüglich des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße des EHK Luckau 2021 einzustufen zeigt die mangelnden stadtplanerischen Fähigkeiten vom ausführenden Planer aber vor allem seine Abhängigkeit vom Auftraggeber.</p>	<p>Es wurde sachlich und richtig von den Fachplanern beurteilt, dass das Vorhaben kongruent mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung ist. Dies bestätigte auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vgl. Ldf.Nr. 2) und Regionale Planungsgemeinschaft (vgl. Ldf.Nr. 3) in ihren Stellungnahmen.</p>