Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22
„Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“
der Stadt Luckau

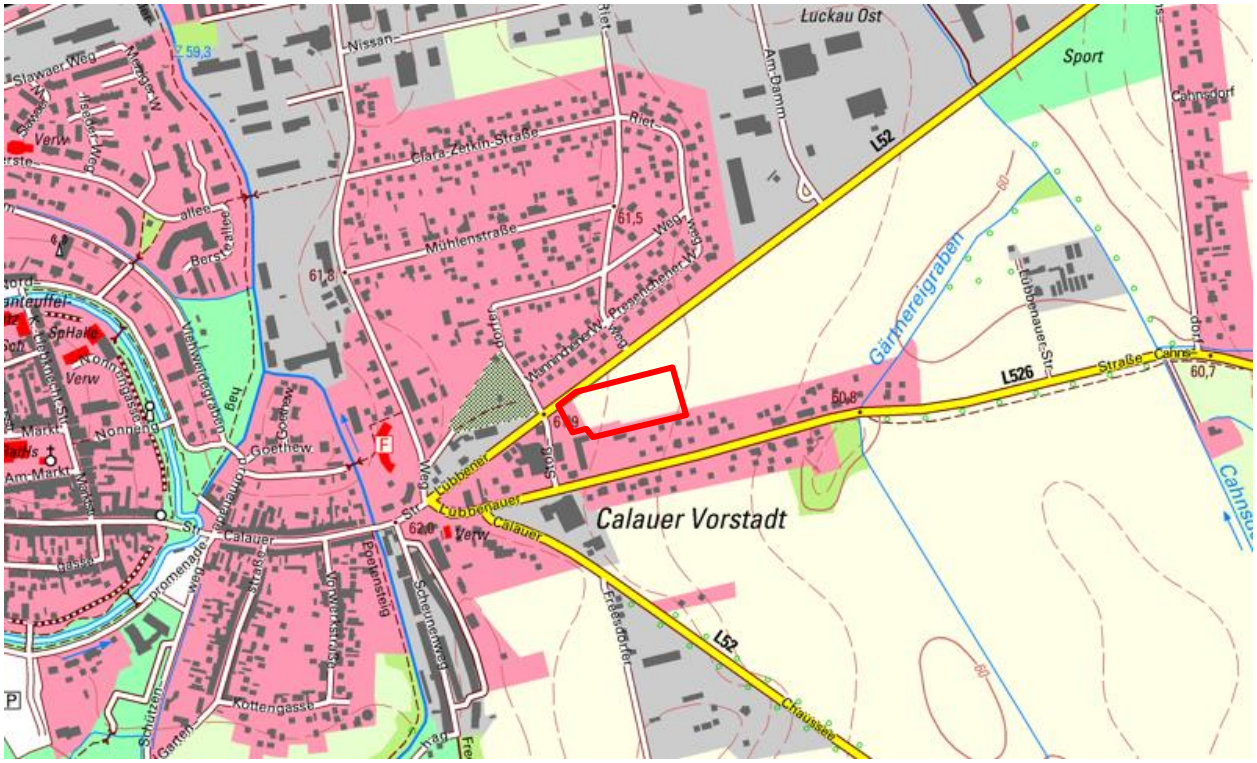

Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Plangebiet rot umrandet (DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 03.01.2020)

Stadt Luckau
Bauamt
Am Markt 34
15926 Luckau

Planverfasser

Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Entwurf Stand:
September 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A. Einleitung ... 4
1. Lage und Größe des Plangebietes ... 4
2. Planungsanlass und -erfordernis ... 4
3. Ziele und Zwecke der Planung ... 5
4. Verfahren ... 6
B. Grundlagen der Planung ... 8
5. Übergeordnete Planungen ... 8
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 8
5.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 ... 8
5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) ... 9
5.2 Regionalplan ... 11
5.3 Überörtliche Fachplanungen ... 12
5.3.1 Flächennutzungsplan ... 12
5.3.2 Bebauungspläne ... 13
5.3.3 Landesprogramm Brandenburg (LaPro) ... 13
5.4 Sonstige gemeindliche Planungen und Konzepte ... 13
6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes ... 17
6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen ... 17
6.2 Soziale Infrastruktur ... 17
6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung ... 17
6.4 Verkehrserschließung ... 18
6.5 Topographie, Baugrundverhältnisse ... 18
6.6 Wasser ... 18
6.7 Umwelt ... 19
6.8 Altlasten ... 22
6.9 Ver- und Entsorgungsanlagen ... 22
6.10 Denkmalschutz ... 22
6.11 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet ... 22
C. Inhalte des Bebauungsplans ... 23
7. Planungsalternativen ... 23
8. Städtebauliches Konzept ... 25
9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans ... 28
9.1 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ... 29
9.2 Art der baulichen Nutzung ... 29
9.3 Maß der baulichen Nutzung ... 37
9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 39

9.5 Verkehrsflächen 41
9.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes 41
9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen 42
9.8 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 46
9.9 Hinweise ohne Normcharakter 46
D. Auswirkungen der Planung, Kosten, Flächenbilanz 49
10. Auswirkungen der Planung 49
10.1 Städtebauliche Auswirkungen 49
10.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 50
10.3 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung 50
10.4 Bevölkerungsentwicklung 51
10.5 Verkehrsentwicklung 51
10.6 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen 54
10.7 Auswirkungen auf die Umwelt 57
10.8 Klimaschutz, Bodenschutz 58
10.9 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung 60
11. Flächenbilanz 60
12. Kosten der Planung 60
E. Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung 61
13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren 61
13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB 61
13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB 63
13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB 64
13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB 64
14. Schlussabwägung 64
15. Wesentliche Rechtsgrundlagen 65

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Luckau, an der L52 Lübbener Straße sowie ca. 1,7 km südwestlich von der Bundesstraße B 87. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans beinhaltet die Flurstücke 858/1, 859/1, 860/2, 862/2, 863/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 858/2, 859/2, 860/3, 862/3, 863/3, 864/2 und 3324, Flur 12, der Gemarkung Luckau. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,7 ha.

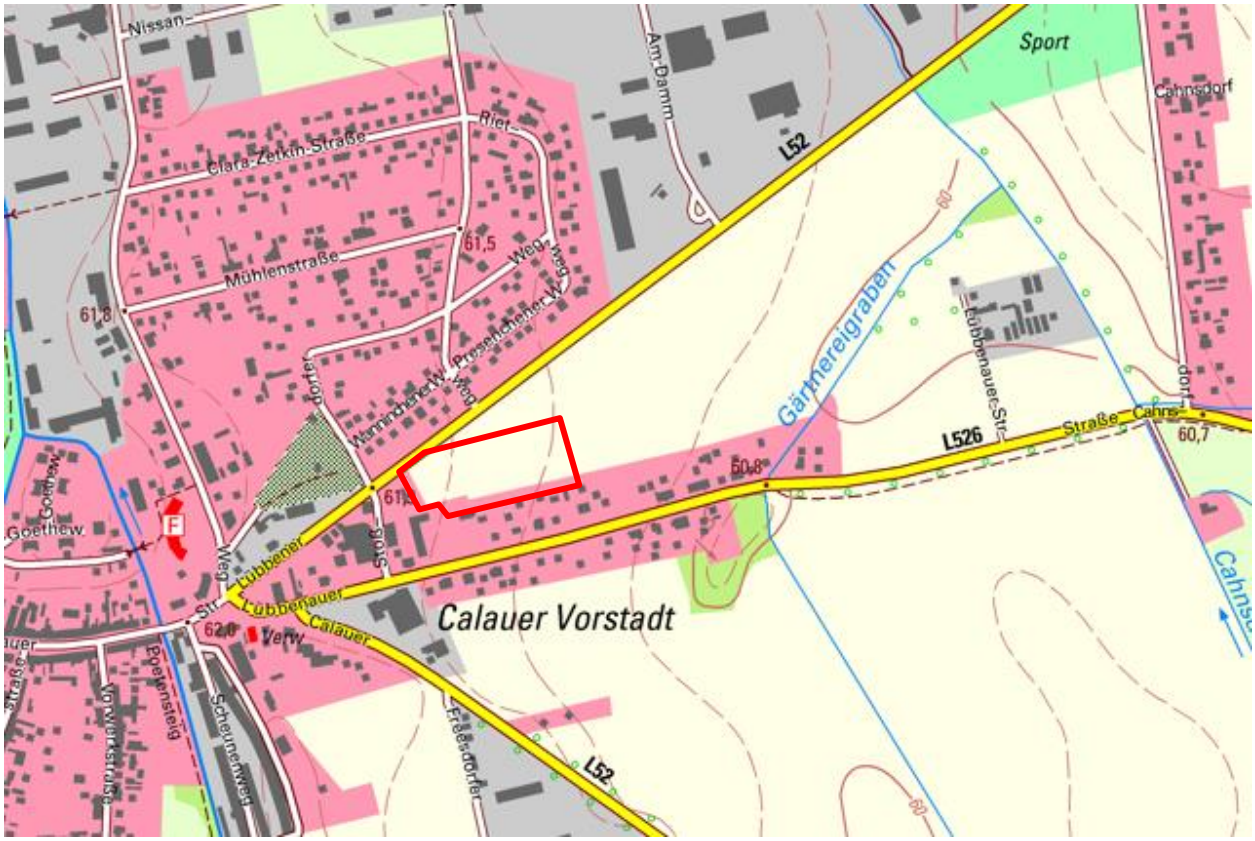

Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs, Plangebiet rot umrandet, Plangrundlage: DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 03.01.2020

2. Planungsanlass und -erfordernis

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Luckau“ (2010 und Teilfortschreibung 07/2022) sowie die „Strategie Luckau 2030“ (2019 gebilligtes INSEK) sehen eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt von Luckau vor. Ziel ist es, die im östlichen Stadtbereich bestehenden Nahversorgungsdefizite zu beheben.

Der Stadtverwaltung liegt ein entsprechendes Entwicklungskonzept eines privaten Vorhabenträgers vor. Geplant ist die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs durch die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten sowie einem kleinflächigen zoologischen Fachmarkt. Das Nahversorgungszentrum soll eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 m² umfassen.

Die Fläche des Plangebiets ist bisher unbebaut und durch intensive Ackerbewirtschaftung geprägt. Die nähere Umgebung ist im Norden und im Süden durch Wohnbebauung geprägt, westlich liegen Flächen mit gemischter Nutzung. Östlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums wird der vorliegende Bebauungsplan im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ sind auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Luckau an die Ziele der Stadtentwicklung anzupassen. Dies soll mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Lübbener Straße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plans) erforderlich. Am 25.02.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ beschlossen.

Konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen der Stadt bildete seit 2010 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Luckau“ (EZK). Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept 07/2022 weist den Planstandort als zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich der Stufe Nahversorgungszentrum aus.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu gewährleisten. Die Zielvorgaben der Landesplanung und der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

Im vorliegenden Fall wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt, sodass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht wird. Zugleich werden der Umfang der Verkaufsflächen und die zulässigen Warensortimente geregelt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstückfläche getroffen, um die gewünschte Bauform zu ermöglichen.

Daneben klärt der Bebauungsplan Fragen der Erschließung: Die An- und Abfahrt erfolgt über die Zufahrt zur Lübbener Straße. Im Geltungsbereich selbst wird auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geregelt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes werden grünordnerische Maßnahmen getroffen. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Freiflächen entstehen neue Habitate, die einen Beitrag für Natur und Umwelt leisten.

Im Rahmen des Planverfahrens werden auch die wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen betrachtet.

Der heutigen Nutzung des Planbereichs entsprechend, ist das Areal im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckau größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem geringen Teil als Mischgebiet dargestellt. Folglich sind neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Luckau an die Ziele der Stadtentwicklung anzupassen. Dies erfolgt mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Am 25.02.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau die Einleitung beider Planverfahren beschlossen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Folgende Verfahrensschritte wurden bzw. werden durchgeführt:

Verfahrensschritt	**Aufstellung des Bebauungsplans**	**Änderung des Flächennutzungsplans**
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (Stvv) der Stadt Luckau Vorlage-Nr.: Stvv/21/019 (FNP) Vorlage-Nr.: Stvv/21/017 (B-Plan) bekannt gemacht im Amtsblatt Stadt Luckau Nr. 3 vom 17.03.2021	Beschluss der Stvv 25.02.2021	Beschluss der Stvv 25.02.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 10.01.2022 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 10.01.2022 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 17.01.2022 und Frist bis einschließlich 21.02.2022	mit Schreiben vom 17.01.2022 und Frist bis einschließlich 21.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	im Zeitraum vom 26.01.2022 bis einschließlich 28. Februar 2022	im Zeitraum vom 26.01.2022 bis einschließlich 28. Februar 2022
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	wird fortgeschrieben	wird fortgeschrieben
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	wird fortgeschrieben	wird fortgeschrieben
Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung	wird fortgeschrieben	
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 1 BauGB	wird fortgeschrieben	

Verfahrensschritt	**Aufstellung des Bebauungsplans**	**Änderung des Flächennutzungsplans**
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 5 BauGB), Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung	wird fortgeschrieben	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	wird fortgeschrieben	
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB), Inkrafttreten des Bebauungsplans	wird fortgeschrieben	

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Übergeordnete Planungen

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019 sowie
- 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),
- die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 29.10.2020 (Amtsblatt Brandenburg 2020 Nr. 51), in Kraft getreten am 23.12.2020.

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Planaufstellung sind die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Grundsätze (G) der Raumordnung sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den Vorgaben der Raumordnung wird jeweils erläutert.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) entscheidend. Das Verhältnis der vorliegenden Planänderung zu den Vorgaben der Raumordnung wird jeweils erläutert.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Folgende Grundsätze des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

Abs. 2: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Abs. 4: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des LEPro:

Die Planung dient der Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts in einem Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Der Nahversorgungstandort entlang der Lübbener Straße spielt eine wesentliche Rolle für die Versorgung der Bevölkerung im Osten Luckaus mit Waren des täglichen Bedarfs. Der ZVB Innenstadt und der ZVB Lübbener Straße sind die einzigen

beiden zentralen Versorgungsbereiche, die mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wurden. Als Mittelzentrum soll Luckau großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Zentralen Orts und seiner Verflechtungsbereiche dienen, aufnehmen. Die Errichtung erfolgt zwar auf bisher unbebauten Flächen, aber in integrierter Lage. Alternative Standorte im Osten Luckaus haben sich nicht aufgedrängt. Somit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung so weit wie möglich entsprochen.

5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Nachfolgende Grundsätze des LEP HR sind für die vorliegende Planung einschlägig:

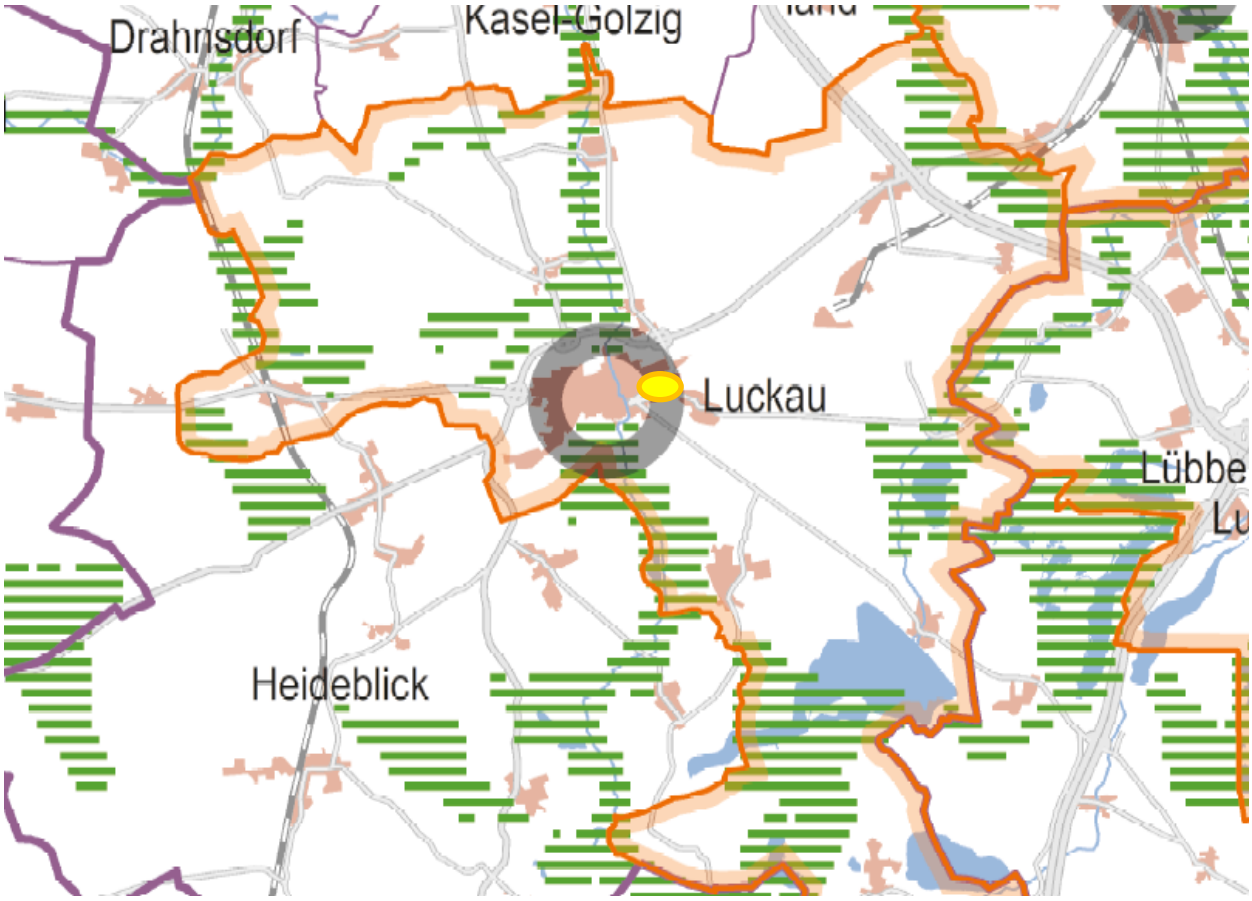

Abbildung 3:Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR; gelbe Hervorhebung: Lage des Plangebiets (Quelle: Festlegungskarte zum LEP HR).

Gemäß der Festlegungskarte zum LEP HR besitzt die Stadt Luckau eine zentralörtliche Funktion. Nördlich und westlich des Planänderungsgebietes sind in der Festlegungskarte Siedlungsflächen (dunkelrosa) sowie Verkehrswege (graue Linien) dargestellt, dies sind Bestandsdarstellungen ohne planerische Aussage. Das Plangebiet liegt nicht im Freiraumverbund.

Folgende Ziele der Raumordnung des LEP HR sind für die vorliegende Planung relevant:

Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR

Luckau ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum

Z. 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Luckau ist Mittelzentrum mit zentralörtlicher Funktion. Den Zielen wird entsprochen.

Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

In der Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden des Verflechtungsbereichs von Luckau untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass auch durch die geplante Verkaufsfläche von 3.200m² keine wesentlichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung und somit des Ziels 2.7 LEP HR zu erwarten sind. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es eine geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gibt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 07.02.2022 mit, dass diese Überschreitung im Hinblick auf die vielfältige Handelsstruktur akzeptiert wird.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentral-örtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Das Planvorhaben weist ein Einzugsgebiet auf, welches die Kommunalgrenze Luckaus und Heideblicks umfasst. Als Mittelzentrum verfügt Luckau über eine Versorgungsfunktion, welche mindestens die Versorgung der Nachbarkommune Heideblick mit einschließt. Das Planvorhaben entspricht demnach der zentralörtlichen Funktion Luckaus. Die Auswirkungsanalyse beschreibt, dass negative Auswirkungen der im Rahmen der städtebaulichen Einordnung zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich oder die integrierte Nahversorgung innerhalb des Untersuchungsraums ausgeschlossen werden können.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben erfolgte die Definition der in Luckau als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste (vgl. Kap 9.2). Bei der Liste handelt es sich um eine modifizierte Form der Liste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010. Für das Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 26 % und für Zoo- und Heimtierbedarf eine Kaufkraftbindungsquote von ca.71 % prognostiziert. Die Kaufkraftbindungsquoten des Planvorhabens übersteigen in den eben genannten Sortimenten die Kaufkraftbindung von 25 % im für die Auswirkungsanalyse definierten Verflechtungsbereich Luckaus, womit zunächst grundsätzlich keine Kongruenz zu Grundsatz 2.11 des LEP HR gegeben ist. Aus gutachterlicher Sicht ist diese Überschreitung jedoch durch den eng gefassten Verflechtungsbereiches des

Mittelzentrums Luckau und der geringen Anzahl strukturprägender Lebensmittelmärkte im Verflechtungsbereich (3x Discounter, 1 x Lebensmittelsupermarkt) angemessen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden eine vielfältige Handelsstruktur und ein abgewogener Betriebstypenmix geschaffen. Zudem wurde durch die Auswirkungsanalyse nahgewiesen, dass ein ausreichendes Nachfragepotenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Verflechtungsraum gegeben ist. Die Zoofachmärkte (nicht nahversorgungsrelevantes Sortiment) verfügen angesichts ihres spezialisierten Angebots und eines eingeschränkten Kundenkreises üblicherweise über weitreichende Einzugsgebiete, wodurch es zu gewissen Kaufkraftbindungsquoten über den Versorgungsbereich eines Mittelzentrums hinaus kommen kann. Im Untersuchungsraum der Auswirkungsanalyse befindet sich derzeit kein vergleichbarer Betriebstyp. Der Zoofachmarkt ist der einzige im Untersuchungsraum und liefert demnach einen positiven Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung.

Es liegen aus den oben benannten Gründen hinreichende Argumente vor, die eine Abweichung von G 2.11 LEP HR im Rahmen der Abwägung im weiteren Planverfahren rechtfertigen können.

Z 2.13 LEP HR: 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.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen:

Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Luckau an.

Fazit:

Der Planung stehen auf Ebene der Landesplanung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 07.02.2022 mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

5.2 Regionalplan

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Raumordnung im Gebiet einer Region dar. Regionalpläne konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus den Landesentwicklungsprogrammen/-plänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen. Die Stadt Luckau gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Der Regionalplan Lausitz-Spreewald 2020 ist nach dem Inkrafttreten der Urteile des 2.Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam geworden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat in Ihrer Sitzung am 17. Juni 2021 den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit der Mehrheit der anwesenden Stimmen beschlossen. Die Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt erfolgte am 22.12.2021. In diesem werden Grundfunktionale Schwerpunkte nach Z 3.3 LEP HR festgelegt. Für die vorliegende Planung haben die Inhalte des Sachlichen Teilplans keine Relevanz. Das Plangebiet ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Regionalversammlung Lausitz-Spreewald hat am 01.04.2020 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans Lausitz-Spreewald beschlossen. Der Integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Nähere Informationen zu den Planinhalten hat die Regionale Planungsgemeinschaft bisher nicht veröffentlicht. Sie können daher auch nicht als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG Berücksichtigung finden.

Der Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald teilte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 10.03.2022 mit, dass keine Einwände gegen das Bauleitplanverfahren bestehen.

Fazit:

Der vorliegenden Planung stehen auf der Ebene der Regionalplanung keine Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

5.3 Überörtliche Fachplanungen

5.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Luckau verfügt seit dem 03.07.2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Hierbei handelt es sich um den Gesamtplan der Stadt Luckau (FNP Teil 6 - Kernstadt Luckau mit Wittmannsdorf, Ortseilen Cahnsdorf und Freesdorf; Bekanntmachung am 03.07.2006 im Amtsblatt). Der Flächennutzungsplan liegt in der Fassung der 2. Änderung vom 16.09.2020 vor. Die Genehmigung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau wurde mit Schreiben vom 14.02.2022 erteilt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 16.03.2022. Der Flächennutzungsplan, 3. Änderung wurde am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit primär als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleines Teilstück im Osten ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Laut den Aussagen des FNP kommt der Stadt Luckau nach wie vor eine Schlüsselfunktion bei dem Erhalt der Funktionen des ländlich geprägten, strukturschwachen Raumes zu. Es ist jedoch festzustellen, dass die Landwirtschaft im Zuge des allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Wandels sowie vor allem in Anpassung an die neuen Rahmenbedingungen des europäischen Agrarmarktes gravierende Veränderungen und in Verbindung damit einen hohen Verlust an Beschäftigungs- und Produktionsfunktion erfahren hat.

Die beabsichtigte Planung (Sondergebiet Nahversorgung) ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, daher soll dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

5.3.2 Bebauungspläne

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 87 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“. Das Planvorhaben berührt oder beeinträchtigt jedoch nicht den Geltungsbereich des bereits bestehenden Vorhabens. Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nicht vor.

5.3.3 Landesprogramm Brandenburg (LaPro)

Die Prioritäten für Naturschutz und Landschaftsplanung werden durch das Landschaftsprogramm Brandenburg des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), das 2001 aufgestellt wurde, auf Landesebene festgelegt. Im Vordergrund steht die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Erhalt, Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundsystems. Grundgerüst für den landesweiten Biotopverbund bilden bereits geschützte Teile von Natur und Landschaft, insbesondere FFH-Gebiete, SPA und NSG.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Niederlausitz. Ziel ist es in diesen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen charakteristische Landschaftselemente zu erhalten bzw. wiedereinzubringen. Zudem sollen Stoffeinträge (Düngemittel, Biozide) reduziert werden. sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Böden des Plangebietes durch bodenschonende Bewirtschaftung nachhaltig gesichert werden. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sollen die vorwiegend durchlässigen Deckschichten des Gebietes gesichert werden. Zum Schutzgut Klima/Luft werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild soll der vorhandene hochwertige Eigencharakter des Gebietes gepflegt und der Landschaftsraum mittlerer Erlebniswirksamkeit entwickelt werden.

5.4 Sonstige gemeindliche Planungen und Konzepte

INSEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Strategie Luckau 2030“ aus dem Jahr 2019 sieht die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche vor. Es handelt sich dabei um eine Vorsorgefläche. Nach der INSEK Strategie sollen potenzielle Wohnbauflächen vorwiegend in den innerstädtischen Quartieren entstehen. Darüber hinaus werden Flächen zur Vorsorge ausgewiesen (u.a. entlang der Lübbener Straße), damit das Flächenpotenzial bei anhaltendem Wohnraumbedarf ergänzt werden kann.

Gleichzeitig verweist das INSEK auf einen Handlungsbedarf für die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots im Luckauer Osten hin, da die bisher ansässigen Unternehmen mehrheitlich im Westen der Stadt angesiedelt sind. Die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten soll dabei unter der Prämisse erfolgen, dass durch die Neuansiedlung weder negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen noch auf das Innenstadtzentrum entstehen. Die Neuansiedlung soll insbesondere der Versorgung des östlichen Stadtgebiets dienen. Das INSEK hält auch die Ansiedlung von Geschäften mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² für möglich. Die entspricht ebenfalls dem Planvorhaben. Um den vielfältigen Entwicklungszielen der Stadt gerecht zu werden, werden folgende Zielperspektiven, differenziert nach Teilräumen mit klarer Prioritätensetzung, benannt:

1. Stärkung der Gesamtstadt: Stärkung und Sicherung der Funktion als Mittelzentrum im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale sowie Erhöhung der Einkaufsqualität.
2. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren: Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt an städtebaulich integrierten Standorten, wobei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Etablierung bzw. Sicherung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleineren Ortsteilen.
4. Bereitstellung ergänzender Standorte: Bauleitplanerische Vorbereitung von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig). Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebiete durch eine Störung des Bodenpreisgefüges. Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden. Die restriktive Handhabung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird empfohlen.

Das INSEK 2030 sieht bereits die Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen im Osten des Stadtgebietes vor. Auch eine weitere Siedlungsentwicklung am Planstandort Lübbener Straße sah das INSEK 2030 bereits vor. Darüber hinaus wird formuliert, dass Angebote für den Einzelhandel – sofern möglich und sinnvoll – räumlich gebündelt werden sollen, da sich hierdurch Synergiewirkungen erzielen lassen.

Es gilt, die genannten Ziele sinnvoll und bedacht aufeinander abzustimmen, um eine Beeinträchtigung der Ziele untereinander zu vermeiden. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ entspricht diesen Zielstellungen.

Teil-Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die Stadt Luckau verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2010, welches parallel zur Aufstellung des vorliegenden B-Plans fortgeschrieben wurde. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau wurde am 25. August 2022 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und ist damit maßgeblich für den vorliegenden Entwurf.

Relevante Kernpunkte der Teilfortschreibung sind:

- Anpassung des EHK an den LEP HR und Anpassung des EHK gem. Versorgungsauftrags als Mittelzentrum.
- Aktualisierung der relevanten Entwicklungsleitsätze und Prüfung der Sortimentsliste (Anpassung an die Liste des LEP HR).
- Welche Anforderungen ergeben sich aus den Trendentwicklungen im Einzelhandel und der Aufwertung Luckaus zum Mittelzentrum für das Standortkonzept?
- Welche Ausweisungen und Abgrenzungen sowie Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche folgen daraus?

Die Konzeptfortschreibung sieht das Innenstadtzentrum unverändert als zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) vor. Die Innenstadt nimmt als Knotenpunkt für sowohl wirtschaftliche als auch soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der gesamten Stadt Luckau ein. Der zentrale

Versorgungsbereich (ZVB) weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, eine breite Nutzungsmischung sowie eine Versorgungsfunktion, die deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, auf. Zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung sieht das Einzelhandelskonzept neben dem Innenstadtzentrum weitere Einzelhandelsstandorte vor: Das Plangebiet des B-Plans Nr. 22 und der 4. Änderung des FNP wird im Rahmen der EHK-Fortschreibung als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich der Stufe Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Für das Nahversorgungszentrum werden die folgenden Ziele und Empfehlungen formuliert:

- Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgungssituation in der östlichen Luckauer Kernstadt,
- Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich,
- Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch zentrenergänzende Funktionen (Bsp. Imbiss, Packstation, Dienstleistung), und
- Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben bedürfen einer einzelfallspezifischen Prüfung, um nachteilige Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.

Die Vorgaben der EZK-Fortschreibung sind bei der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten. Die Teilfortschreibung konzentriert sich somit im Wesentlichen auf die Nahversorgungsstrategie der Stadt Luckau.

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Spreewald-Niederlausitzer Tagebaufolgelandschaft

Mitte der 1990er Jahre wurden die Braunkohletagebaue Schlabendorf-Nord, Schlabendorf-Süd, Seese-Ost und Seese-West stillgelegt und verfüllt. Daraufhin entstand eine Natur- und Seenlandschaft in diesen Gebieten. Neben den Gemeinden Calau, Lübbenau/Spreewald und Vetschau/ Spreewald verfolgt die Stadt Luckau das Ziel, die Tourismusregion Spreewald mittel- und langfristig zu stärken. Dabei sollen ein Kernradwegenetz, Wasserwegeverbindungen und touristische Kernbereiche geschaffen werden.

Abbildung 4: Leitprojekt: Stadteingang Luckau, Quelle: REK (2018)

In der Abbildung 4 wird das Leitprojekt Stadteingang Luckau gezeigt. Laut dem REK soll in diesem Bereich ein differenzierbarer Übergang zwischen der Tagebaufolgelandschaft und der umgebenden Stadt hergestellt werden. Darüber hinaus sind separate städtebaulich-landschaftsplanerische Maßnahmen mit konkretem Stadtbezug angestrebt. In diesem Rahmen übernimmt die Stadt Luckau die Aufgabe der Gesamtkoordinierung.

Stadtumbaustrategie (SUS) – Der Luckauer Ring

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau hat am 29.19.2020 die Stadtumbaustrategie – Der Luckauer Ring beschlossen. Mit der Entwicklungsstrategie möchte die Stadt Luckau den bereits im INSEK definierten Zielen und Entwicklungsschwerpunkten sowie zentralen Vorhaben nachgehen und konkrete Maßnahmen und Vorhaben realisieren, um auf diese Weise an der Umsetzung des Leitbildes des INSEKs und am Erreichen der Ziele zu arbeiten. Bislang hat die Stadt mit der Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Luckau“ über verschiedene Förderprogramme ihre Stadtentwicklungsmaßnahmen realisiert. Um weitere Maßnahmen umzusetzen, ist eine Verlängerung der Sanierungssatzung bis Ende 2025 vorgesehen. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.

Luckau.Digital

Mithilfe des Aktionsprogramms „Modellvorhaben der Raumordnung“ (MORO) werden flächendeckende Modellprojekte der Breitbandversorgung durchgeführt. Dabei sind die Ziele auf Erreichbarkeit und Versorgung, Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des demografischen Wandels ausgelegt.

Lärmaktionsplanung

Das Plangebiet ist gemäß den Angaben der Lärmaktionsplanung vom Landesamt für Umwelt vom 29.08.2017 nicht von Verkehrslärm der Bundesstraße B 87 betroffen.[1]

6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche; die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollkommen unbebaut ist.

Nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt die Lübbener Straße an. Im Anschluss an die Lübbener Straße folgt Wohnbebauung, ebenso südlich des Plangebiets. Auch westlich ist Wohnbebauung vorzufinden, die durch vereinzelte kleinere Gewerbeeinheiten ergänzt wird.

Das Stadtzentrum Luckaus befindet sich ca. 700 m westlich des Plangebiets. Es beginnt an dem Kreuzungspunkt Lange Straße / Calauer Straße / Südpromenade und verläuft entlang der Marktstraße sowie Straße Am Markt. Am Markt befinden sich zudem die Stadtverwaltung Luckaus sowie kulturelle Einrichtungen in der Nähe des Marktes (u.a. Tourismusverband Niederlausitzer Land, Niederlausitzmuseum, Theater Loge Luckau).

6.2 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt nicht weit vom Innenstadtbereich von Luckau. Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die Versorgungs- und Dienstleistungsangebote konzentrieren sich entlang der Nord- und Südpromenade sowie im Innenstadtbereich (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt –ZVB); hier befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittel und Drogeriewaren, Arztpraxen sowie eine Kirche.

6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich im Zeitpunkt des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplan keine Wohngebäude oder Wohnungen. Die nähere Umgebung (Nord und Süd) ist jedoch von Wohnbebauung geprägt.

[1] Vgl. strategische Lärmkarte der 3. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG, Stand: 29.08.2017

6.4 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt bisher und auch künftig über die Lübbener Straße (L52), die eine Verbindung zwischen dem Luckauer Zentrum im Westen und der Bundesstraße 87 im Osten schafft. Die zukünftige innergebietliche Erschließung des Plangebiets soll über eine Zufahrt von der Lübbener Straße erfolgen. Die Herstellung der Grundstückszufahrt wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Eine erste Verkehrszählung hat eine Verkehrsbelastung von ca. 7445 Kfz / 24 h ins Stadtinnere Luckaus ergeben und ca. 7473 Kfz / 24 h aus der Stadt (entlang der L 52).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV; die Buslinien 472 und 475 fahren den geplanten Nahversorgungsstandort an. Die nächste Haltestelle „Luckau, Lübbener Straße“ befindet sich 50 m nördlich des Plangebiets in der Lübbener Straße. Diese Haltestelle wird jedoch nur stadteinwärts bedient (Linien 472 und 475). Für die andere Richtung (nach Lübbenau oder Lübben) ist die Haltestelle "Zaackoer Weg" zu nutzen.

Der Busbahnhof Luckau befindet sich ca. 700 m in südwestlicher Richtung. Hier bestehen Umsteigemöglichkeiten zu den Buslinien 465, 466, 467, 468, 469, 472, 473, 747, 475 und 595. Die nächste Bahnstation befindet sich am Bahnhof Luckau-Uckro ca. 10 km in westlicher Richtung. Hier verkehrt die Regionalbahn RE 5 nach Neubrandenburg, Elsterwerda und Rostock.

Fuß- und Radweg

Die Lübbener Straße (L 52) ist im Bestand nur teilweise für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut. Im Bereich des Plangebietes ist nur an der Haltestelle „Lübbener Straße“, östlich der Einmündung Rietweg, ein Gehweg vorhanden. Ein Radweg ist beidseitig nicht vorhanden.

6.5 Topographie, Baugrundverhältnisse

Der Landesbetrieb für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) verweist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 01.02.2022 auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen.

Die Aussagen zum Baugrund und zur Topographie werden im weiten Planverfahren ergänzt.

6.6 Wasser

Das Plangebiet liegt auf der Grenze zwischen Grundwasserkörper (GWK) Mittlere Spree im Norden und GWK Mittlere Spree B im Süden. Der derzeitige Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +59,0 m NNHN bis +59,5 m NHN (Stand 2022). Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände zwischen 2 und 3 m an.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie von Hochwasserrisikogebieten im Sinne von § 73 WHG. Die Entfernung zum nächsten Wasserschutzgebiet „Schollen“ im Norden beträgt ca. 3 km.

Löschwasserbedarf

Die Brandschutzdienststelle teilt in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2022 mit, dass der Grundschutz der Löschwasserversorgung zu gewährleisten ist. Im späteren Genehmigungsverfahren wird ein solcher Nachweis erbracht.

Schmutzwasser

Durch das Plangebiet verlaufen noch keine Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen. Der Trink- und Abwasserzweckverband verweist in seiner Stellungnahme vom 21.02.2022 auf die Einhaltung der für die Planung von Ver- und Entsorgungsanlagen aktuellen technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung.

6.7 Umwelt

Detaillierte Aussagen zu den umweltrelevanten Aspekten sind dem separaten Umweltbericht[2] zu entnehmen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Die nächst gelegenen Schutzgebiete befinden sich in ca. 0,2 km Entfernung südlich zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet „Luckauer Becken“ und das Landschaftsschutzgebiet „Lausitzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschwiesen. In ca. 1,8 km Entfernung südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Borcheltsbusch und Brandkieten“.

Zur Bestandserfassung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden 2021 eine Biotopkartierung sowie 2021 und 2022 mehrere faunistische Erfassungen durchgeführt.

Schutzgut Tiere

Nach Begehungen des Plangebiets durch Fachplaner konnte ein Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien sowie Insekten und anderen Wirbellosen nicht ausgeschlossen werden, sodass vertiefte Untersuchungen erforderlich waren.

Für Fledermäuse konnten keine Höhlungen oder Spalten in den Bäumen am Rande des Plangebiets gefunden werden. Die Transektbegehung verzeichnet nur wenige Fledermausrufsequenzen. Folgende Arten konnten im Plangebiet eindeutig festgestellt werden: Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus. Neben den eindeutig festgestellten Arten wurde zudem eine

[2] Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness GmbH, Stand: August 2022

Rufsequenz von Fledermäusen aus der Gruppe der mittleren Nyctaloide aufgezeichnet. Diese Gruppe umfasst den Kleinen Abendsegler, die Breitflügel- und die Zweifarbfledermaus. Bei der Ruffrequenz handelt es sich vermutlich um eine Breitflügelfledermaus. Ein Vorkommen kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, da die südwestlich angrenzenden Hofgebäude als Quartierspotential dienen können. Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass das Plangebiet für Fledermäuse eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat hat. Auch als Nahrungshabitat ist es aufgrund der intensiv genutzten Ackerfläche nicht geeignet. Es verlaufen auch keine wichtigen Flugrouten durch das Plangebiet.

Für die Erfassung der Vogelarten fanden insgesamt fünf Begehungen statt. Die angrenzenden Kleingärten sowie der Fichtenbestand bieten Nist- und Brutpotenzial für Vögel. Auf der Ackerfläche besteht der Verdacht auf ein Revier für Feldlerchen. Es konnten insgesamt 31 Vogelarten beobachtet werden, wovon bei acht Arten Brutverdacht besteht. Die meisten Reviere befinden sich entlang der Kleingärten und des Fichtenbestandes. Die übrigen Arten haben das Plangebiet lediglich überflogen.

Reptilien wie Wald- und Zauneidechsen oder Blindschleichen können in den Randbereichen der Flächen nicht ausgeschlossen werden, da diese geeignete Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze bieten. Zauneidechsen kommen laut Hinweis der Anwohner im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch in den angrenzenden Gärten vor. Während der erfolgten Kartierung wurden jedoch keine Reptilien beobachtet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine größeren Gehölzbestände, welche geeignete Habitate für totholzbewohnende Käfer darstellen. Auch Nahrungspflanzen für Schmetterlinge fehlen auf der Fläche, sodass auch diese Art ausgeschlossen werden kann. Ein Vorkommen der Gottesanbeterin wurde ebenfalls untersucht, da von den Anwohnern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Hinweis auf das Vorhandensein in den angrenzenden Kleingärten erfolgte.

Südlich des Plangebiets gibt es eine unbewohnte Nisthilfe für den Weißstorch, die im Zuge des Vorhabens und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde umgesetzt werden soll.

Schutzgut Pflanzen

Das Büro IUS Weibel & Ness fertigte am 23.03.2021 eine Biotopkartierung des Plangebiets an. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Acker- und einer Weidefläche; hierbei handelt es sich um Intensivacker (Gerste). Südlich und westlich befinden sich private Gartenflächen mit Bäumen und Gehölzen. Zudem grenzt südlich eine Fläche mit Fichten an. Besonders geschützte Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Plangebiet dient als Nahrungshabitat für weit verbreitete Vogelarten und bietet Nistplätze für Bodenbrüter wie Feldlerchen. Auch Brutvögel, Fledermäuse und Insekten nutzen die an das Plagebiet angrenzenden Gartenanlagen und die Bebauung als Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Jagdhabitate. Die Plangebietsfläche besteht im Wesentlichen aus intensiv genutztem Acker.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist derzeit nicht versiegelt. Der überwiegende Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um die ertragreichsten Böden in der Umgebung.

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 18.02.2022 liegt die Bodenzahl innerhalb der Vorhabenfläche bei 50 und wird damit als regional überdurchschnittlich gut bewertet.

Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg dominieren im Plangebiet überwiegend Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleye aus Sand oder Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm. Weniger verbreitet sind Braunerden. Selten kommen Gley-Pseudogleye und Pseudogley-Gleye aus Sand über Lehm, z.T. über Moränencarbonatlehm vor. Der natürliche Bodenaufbau ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Schutzgut Klima und Luft

In Luckau herrscht gemäßigtes Klima.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Niederlausitz, die vorwiegend von Bergbau- bzw- Bergbaufolgelandschaften sowie dem schmalen, überwiegend bewaldeten Endmoränenzug des Niederlausitzer Landrückens sowie der Niederlausitzer Randhügel geprägt ist. [3]

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist derzeit unbewohnt. Nördlich und südlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung an.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt zwar außerhalb der Denkmalbereichssatzung des historischen Stadtkerns, ist allerdings vom Umgebungsschutz erfasst (vgl. hierzu Kap. Denkmalschutz). Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Zum Schutzgut Wasser vgl. Kapitel Wasser und Umweltbericht.

Weitere Aussagen zu den umweltbezogenen Schutzgütern sind dem Umweltbericht und dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

[3] Vgl. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Hauptstudie zur Erstellung eines sachlichen Teilplans „Landschaftsbild“ für die Fortschreibung des Landschaftsprogramms Brandenburg. Zwischenbericht Oktober 2021.

6.8 Altlasten

Laut Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 18.02.2022 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

6.9 Ver- und Entsorgungsanlagen

Technische Infrastruktur

Derzeit verlaufen keine Stromleitungen durch das Plangebiet. Im Plangebiet selbst befinden sich jedoch Gasleitungen der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübbenau. 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. Das Plangebiet kann nach entsprechender Antragsstellung auch an das Stromnetz der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Tourenplan über das örtliche Entsorgungsunternehmen.

6.10 Denkmalschutz

Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit keine Gebäude. Durch das Vorhaben ist der Umgebungsschutz der Denkmalbereichssatzung der Stadt Luckau betroffen. Dies betrifft insbesondere die geschützte Stadtsilhouette. Die untere Denkmalschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2022 mit, dass durch die im B-Plan festgesetzte Höhenbegrenzung die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht gestellt wird, da von der Wahrung der Hauptsichtachse ausgegangen werden kann.

Ein Verdacht auf Bodendenkmale besteht nicht.

6.11 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Im räumlichen Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Luckau, Flur 12: 858/1, 859/1, 860/2, 862/2, 863/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 858/2, 859/2, 860/3, 862/3, 863/3, 864/2 und 3324.

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im privaten Eigentum.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7. Planungsalternativen

Das Areal des geplanten Nahversorgungsstandortes an der Lübbener Straße ist derzeit unbebaut und durch eine intensiv bewirtschaftete Acker- und Weidefläche geprägt. Südlich grenzt Wohnbebauung an, nordwestlich die Lübbener Straße, im Osten befindet sich eine Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung.

Die vorliegende Planung hat die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zum Gegenstand. Ziel ist es, den Nahversorgungsstandort möglichst nah an Wohnbebauung heranzurücken, um eine gute fußläufige Anbindung und eine Anbindung mit dem Rad zu gewährleisten. Die Ansiedlung soll auf einer Fläche erfolgen, die als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Damit ist der Standort als Ausgangspunkt der Alternativenprüfung vorgegeben.
Im Rahmen der Planaufstellung gilt es, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, zu prüfen und abzuwägen.

Planungsalternative: Flächenpotenzial im nördlich gelegenen Gewerbegebiet

Nördlich des Plangebiets gibt es ein bestehendes Gewerbegebiet. Hier gilt der Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“. Durch das Luftbild könnte auf einige Potenzialflächen geschlussfolgert werden, sodass diese als Alternativstandort in Frage kämen. Die textliche Festsetzung des GE (5) des B-Plan besagt jedoch: „Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher außer:

1. Baumärkte, Gartenmärke, Möbelmärkte, Automärkte

2. Betriebe mit Verkauf von Waren, die selbst am Standort hergestellt werden.“

Die Stadt Luckau hat bewusst mit der Festsetzung des GE (5) der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet vorgebeugt und erlaubt nur den Vertrieb von Waren, die direkt am Standort hergestellt werden. Zudem sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten zulässig, nicht aber in Gewerbegebieten. Die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Gewerbegebiet stünde im Widerspruch zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ schließt auch weder an Wohnbebauung an, noch gibt es Flächen in der gesuchten Größe zur Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes. Auch die fußläufige Erreichbarkeit und die Anbindung an den ÖPNV sind nicht optimal. Daher hat das Gewerbegebiet keine geeigneten Flächenalternativen für das Vorhaben und soll nicht als Variante für die Entwicklung eines wohnortnahen Versorgungsstandortes verfolgt werden.

Planungsalternative: Umnutzung der Fläche für die Landwirtschaft als Nahversorgungsstandort unter Berücksichtigung der Ziele des INSEKs und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Luckau hat bereits eine Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen auf potenziellen Flächenalternativen im Suchbereich von städtischer Seite geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass Flächen beispielsweise im Bereich der Nissanstraße für die Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen nicht geeignet sind. Ebenso konnten keine weiteren geeigneteren Flä-

chen im Suchbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EZK) 2010, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde, ermittelt werden.

Wie die Auswirkungsanalyse, das INSEK und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckau belegen, gibt es in Luckau Ost ein Defizit an Grund- und Nahversorgung. Um den Bedarfen der Stadt nachzukommen, soll das geplante Nahversorgungszentrum an der Lübbener Straße entsprechende Angebote mit einem Hauptsortiment der kurzfristigen Bedarfsstufe im Sinne einer Ergänzungsfunktion einnehmen. Das Nahversorgungszentrum ist in der Versorgungsfunktion dem Innenstadtzentrum hierarchisch untergeordnet und verfügt über keine Versorgungsfunktion für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, wie sie für den Altstadtkern charakteristisch ist. Mit dem Vorhaben ist die Stadt Luckau bestrebt, am Standort Lübbener Straße im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum in Ergänzung zum ZVB Innenstadt zu realisieren. Aus dem EZK 2010 geht hervor, dass die vorliegende Planungsabsicht bereits grundsätzlich den städtischen Bedarfen und Zielen entspricht. Weiterhin stellt der Zoofachmarkt z.B. eine Ergänzung des Einzelhandelsangebotes für ein Mittelzentrum dar. Ein entsprechender Betriebstyp ist bislang im Stadtgebiet nicht vorhanden, eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist mangels Entwicklungsflächen bisher nicht möglich. Der Standort ist bereits über die Bushaltestelle „Lübbener Straße“ an den ÖPNV angebunden. Ähnlich gut geeignete und angebundene, kurzfristig aktivierbare Standorte sind im Ostteil Luckaus nicht vorhanden.

Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers ordnet die Baukörper der Einzelhandelsbetriebe und die zugehörigen Stellplätze unter Berücksichtigung des Flächenzuschnitts des Plangebiets und der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen bestmöglich an. Die Plangebietsfläche stellt sich als langgezogene in etwa rechteckige Fläche dar. Im nordwestlichen Bereich erstreckt sich das Plangebiet mit eine Länge von ca. 63 m unmittelbar entlang der Lübbener Straße; hier befinden sich die Zuwegung für Fußgänger und Zufahrt für Kfz zum Nahversorgungszentrum. Entlang der schmalen westlichen Plangebietsseite wird der erste der zwei Lebensmittelmärkte angeordnet. Östlich schließen sich die Stellplatzanlage und der kleinflächige Tiermarkt an. Ganz im östlichen Teilgebiet befindet sich der Vollsortimenter, welcher nahezu die volle Breite des Plangebiets ausnutzt. Die Gebäude sind demnach perlenschnurartig aufgereiht. Die gemeinsam genutzte Stellplatzanlage ist in der Hauptsache zur Lübbener Straße hin orientiert. Damit ergibt sich ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild für den Nahversorgungsstandort. Abstände zu den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen werden eingehalten. Die Baukörper der Einzelhandelsbetriebe können die Lärmentwicklung in südlicher Richtung teilweise abfangen. Im Sinne des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden die Anlieferbereiche der Märkte in Richtung Süden, zur Lübbenauer Straße hin orientiert. Um die Lärmbelastung der Anlieferung für die südlichen Wohnhäuser zu begrenzen, werden diese eingehaust. Damit wird ein Konflikt vermieden.[4]

[4] Vgl. Lärmgutachten, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: Juli 2022 und Verkehrsgutachten IfV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, Stand: 05.07.2022.

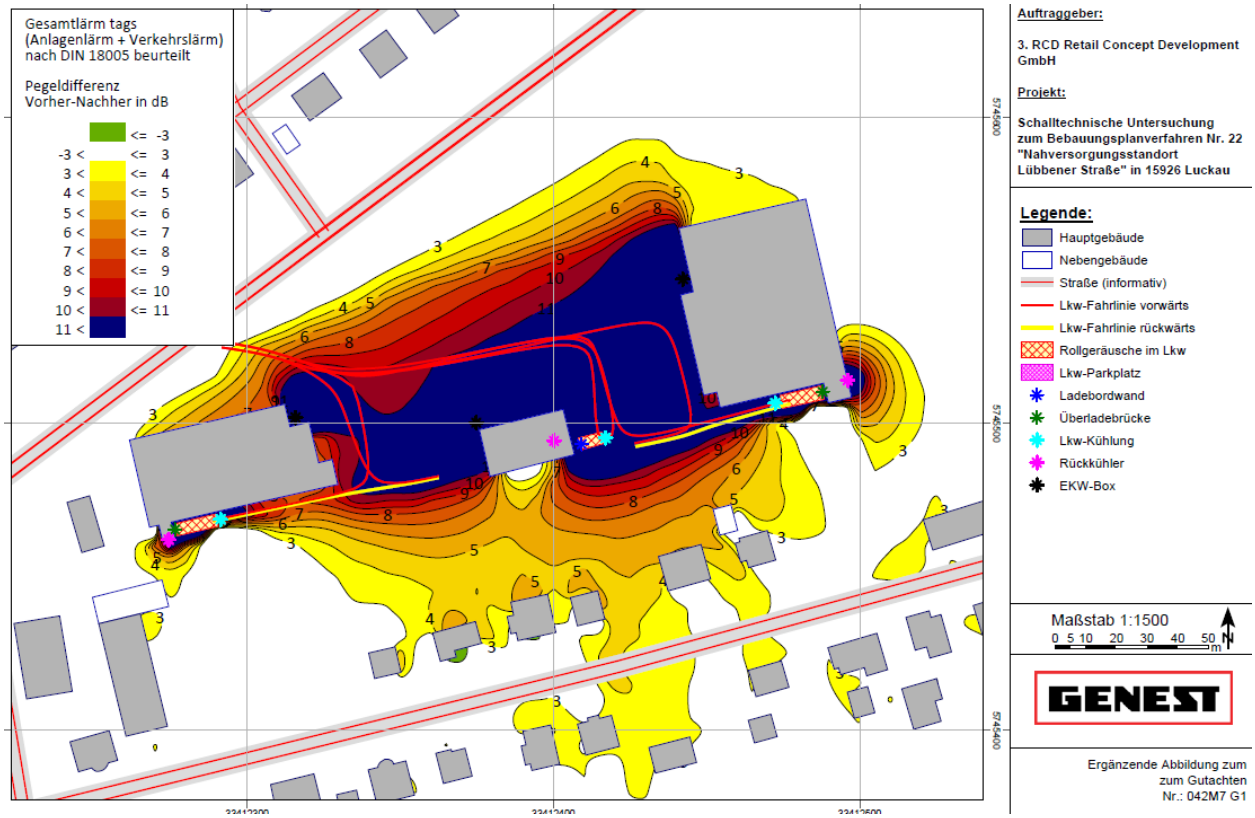

Abbildung 5: Gesamtlärm (Anlagenlärm und Verkehrslärm), Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mb, Stand: Juli 2022

Schlussfolgerung: Es kann festgehalten werden, dass sich der Standort an der Lübbener Straße aufgrund der Flächengröße, der Erschließungssituation sowie der räumlichen Nähe zu Wohngebieten für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes eignet. Nach gründlicher Abwägung der bisher beschriebenen Aspekte und der Grundlage der Ergebnisse der informellen Konzepte der Stadt Luckau wurde von Seiten der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Nahversorgungszentrum für Einzelhandelsstrukturen am Standort Lübbener Straße zu entwickeln. Diesem Wunsch soll mit diesem Bebauungsplan nachgekommen werden.

8. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Luckau möchte ihr Grund- und Nahversorgungsdefizit im Osten Luckaus beheben. Maßgebliche Potenzialfläche für die Entstehung eines neuen Nahversorgungszentrums sind die folgenden Flurstücke südwestlich der Lübbener Straße: 858/1, 859/1, 860/2, 862/2, 863/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 858/2, 859/2, 860/3, 862/3, 863/3, 864/2 und 3324, Flur 12, der Gemarkung Luckau. Die Fläche ist im Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut. Auf der rund 1,7 ha großen Fläche ist die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung geplant. Es sollen folgende Einzelhandelsgeschäfte entstehen:

- ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem integrierten Backshop (Gesamtverkaufsfläche ca. 1.750 m²),
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m²,
- ein zoologischer Fachmarktmit einer Verkaufsfläche von max. 350 m².

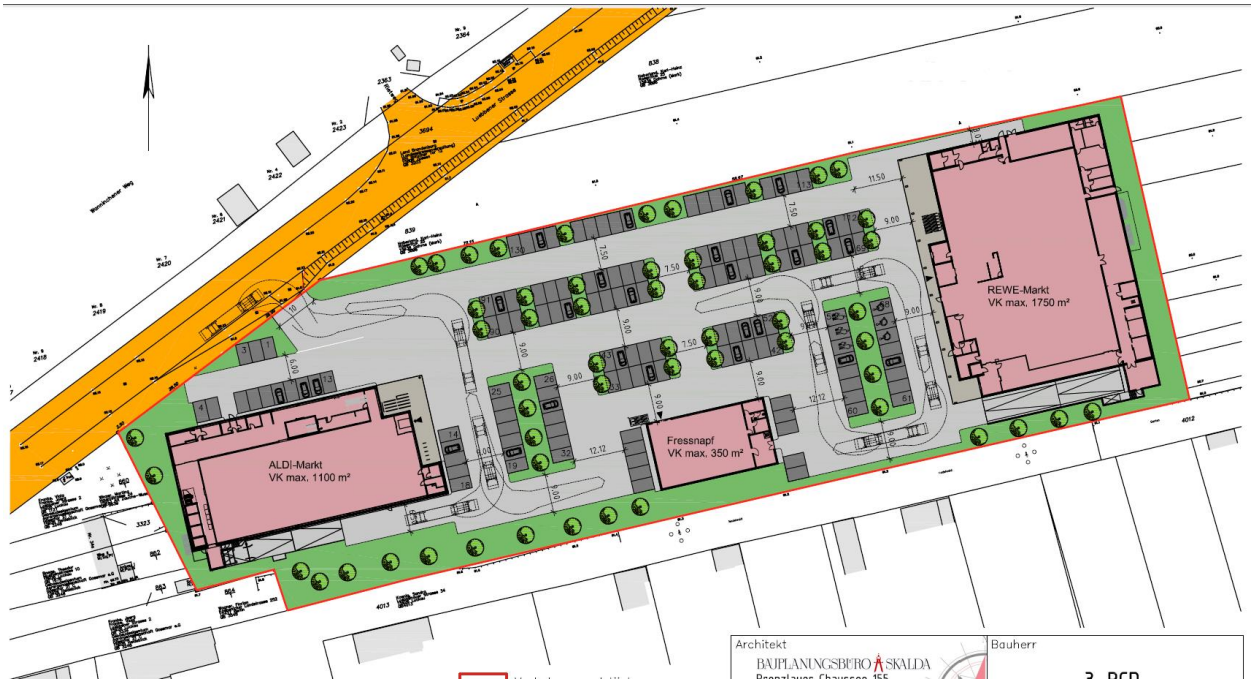

Abbildung 6: Entwurfsplanung Vorhaben, Quelle: Bauplanungsbüro Skalda, Stand vom 22.08.2022

Die Baukörper der drei Betreiber sind im südlichen Bereich angeordnet.

Die Einkaufswagenboxen sollen in den Eingangsbereichen der Märkte untergebracht werden. Einkaufswagenboxen auf dem Parkplatz sind nicht vorgesehen. Die Anlieferungen erfolgen an der Südseite der Märkte. Der Anlieferungsbereich soll, um ein möglichst ruhiges Wohnen der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu ermöglichen, eingehaust werden. Die Aufstellorte der Außengeräte gebäudetechnischer Anlagen sind noch nicht abschließend festgelegt. Die Märkte im Nahversorgungszentrum sollen Montag bis Samstag zwischen 06:00 und 22:00 Uhr betrieben werden. Nachtanlieferungen sowie Öffnungszeiten innerhalb der Nacht- oder an Sonn- und Feiertagen sind nicht vorgesehen und können per Auflage im Genehmigungsverfahren ausgeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung für Verpackungsmaterialen wie Pappe, Kunststoffe, Folien, etc. werden vom jeweiligen Marktbetreiber gesammelt und durch die eigenen Lkw zurück zum Logistikzentrum geführt und dort entsorgt bzw. recycelt. Hausmüllabfälle und Biomüllabfälle werden in Müllbehältern des örtlichen Entsorgungsunternehmens vom jeweiligen Marktbetreiber gesammelt und gemäß Tourenplan des örtlichen Entsorgungsunternehmen abgeholt und entsorgt.

Erschließung

Das Plangebiet kann und soll von der anliegenden öffentlichen Straße (Lübbener Straße) erschlossen werden. Die Lage der Zufahrt wird im Bebauungsplan mit einem gewissen Spielraum festgelegt. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt für alle ansässigen Einzelhändler, die westlich von der Lübbener Straße in das Plangebiet führt. Weitere Abbiegespuren sind nicht notwendig.

Die zugehörigen Stellplätze, Fahrradständer und Nebenanlagen der Geschäfte sind gemeinschaftlich im Norden des Plangebiets organisiert. Für die drei Märkte wird eine gemeinsame Stellplatzanlage mit maximal 140 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplatzflächen sind den Märkten vorgelagert bzw. befinden sich östlich des Lebensmittel-Vollsortimenters.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Lübbener Straße“. Diese ist auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße im Bereich des Plangebiets gelegen. Einen Fußweg von der Bushaltestelle in das Plangebiet gibt es bislang nicht. Um auch eine fußläufige Anbindung an den zukünftigen Nahversorgungsstandort zu gewährleisten, soll nördlich der Lübbener Straße ein Fußweg bis zur Einmündung Rietweg entstehen, der im Norden an die Bushaltestelle und im Westen an den bestehenden Fußweg westlich der Einmündung Stoßdorfer Weg anknüpft. Zudem soll westlich der fußläufigen Zuwegung in das Nahversorgungszentrum eine Querungshilfe errichtet werden. Auf der südlichen Seite der Lübbener Straße soll ebenfalls ein Fußweg angelegt werden, der den Bewohnern südlich des Plangebiets einen verkehrssicheren Zugang zum Plangebiet ermöglicht. Ebenso wie die anschließenden Fußwege im Bestand haben die neu anzulegenden Fußwege jeweils eine Breite von 1,5 m. Die detaillierte Ausgestaltung der fußläufigen Erschließung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

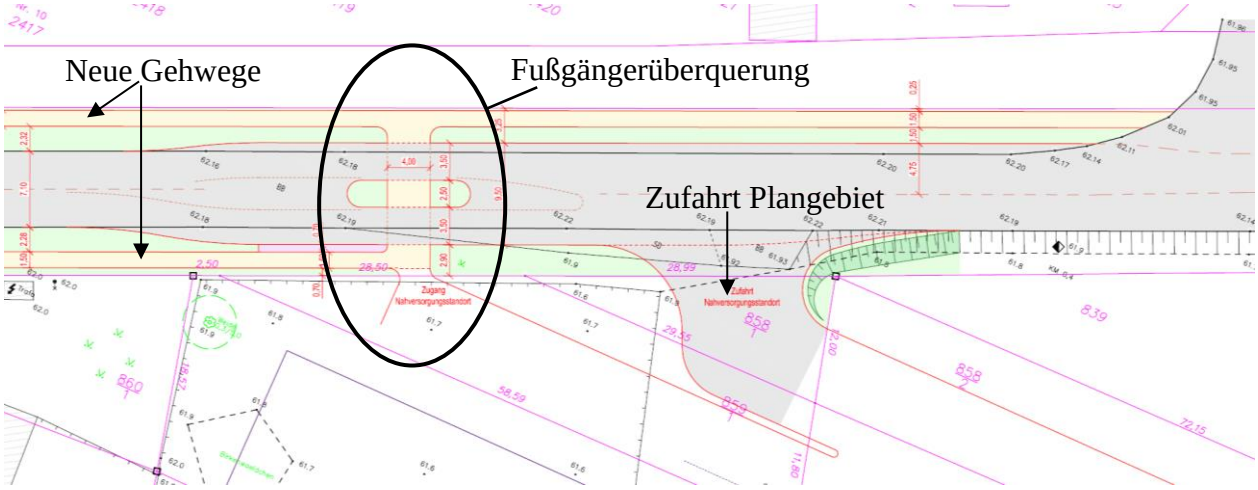

Abbildung 7: Lageplan – Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, Stand: 10.08.2022

Für die aus der Richtung der Bundesautobahn 13 kommenden LKW und PKW soll die Lübbener Straße zwischen Rietweg und Plangebietszufahrt aufgeweitet werden, sodass das Linksabbiegen ohne Beeinflussung des übrigen Verkehrs erfolgen kann. Gemäß dem Schleppkurvennachweis für das Bauvorhaben kann der LKW-Verkehr aus beiden Fahrrichtungen der Lübbener Straße durch die Aufweitung der Straße in das Plangebiet ein- und ausfahren.

Die abschnittsweise Anpassung der Lübbener Straße ist nach Straßenrecht zulässig; sie kann innerhalb des Straßenflurstücks erfolgen. Die Straßenverkehrsfläche wird daher nicht mit in den B-Plan mit einbezogen. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation sind nicht notwendig.

Grünordnung

Das Plangebiet muss und soll angemessen begrünt werden. Dies trägt auch zur erforderlichen Berücksichtigung der Umweltbelange bei. Die den Gebäudekomplexen vorgelagerten Stellplatzflächen werden durch Bepflanzungen begrünt und gestaltet; mindestens 35 Bäume werden gepflanzt. Die durch die Bebauung verlorengehenden Biotope sind zwar nicht besonders hochwertig, dennoch leisten sie einen Beitrag für den Naturhaushalt. Dieser Verlust soll durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen ausgeglichen werden. Um die nachbarschaftlichen Interessen zu berücksichtigen, soll ein Grünstreifen mit Bäumen entlang der südlichen Plangebietsgrenze angelegt

werden. Um ein starkes Aufheizen der Fläche besonders in den Sommermonaten zu vermeiden, werden die Dachflächen der Nahversorger extensiv begrünt. Im Bebauungsplan werden die beschriebenen Maßnahmen festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert. Ein Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalnetz erfolgt nicht. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt mit einer Oberflächenversickerung teils als offene Muldenversickerung und teils als unterirdische Rohrrigole. Das abfließende Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenschicht muss nicht vorbehandelt werden. Der Teil des abfließenden Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen, welche über unterirdische Rohr-Rigolen-Systeme versickert wird, wird zur Vorbehandlung über entsprechende Vorbehandlungsanlagen (Sedimentationsanlagen) geleitet.

9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Zeichnerische Festsetzung	**Begründung siehe Kapitelpunkt oder Begründung der TF**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Kap. 9.1
Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete „Nahversorgung“ (SO)	Kap. 9.2 TF 1
Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl) OK max. - Oberkante baulicher Anlagen	Kap. 9.3 TF 2.1, TF 2.2
Überbaubare Grundstücksflächen: Baugrenzen	Kap. 9.4 TF 3.1, TF 3.2
Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrtsbereich	Kap. 9.5
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes Einhausung der Anlieferungsrampen	Kap. 9.6
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Kap. 9.8 TF 5.7
Hinweise ohne Normcharakter	Kap. 9.9

9.1 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 858/1, 859/1, 860/2, 862/2, 863/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 858/2, 859/2, 860/3, 862/3, 863/3, 864/2 und 3324, Flur 12, der Gemarkung Luckau.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha, südlich der L52 Lübbener Straße. Somit wird der gesamte Vorhabenbereich des Vorhabenträgers einbezogen. Eine weitere Einbeziehung von Flächen ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Luckau für dieses Gebiet nicht erforderlich. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie auch die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Zustimmung des Vorhabenträgers getroffen.

9.2 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Sondergebiet „Nahversorgung“

1.1.1 Das als Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die der Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums dienen.

1.1.2 Die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe;
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
- betriebliche Sozialräume und Verwaltungsräume.

Als Ergänzung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote sind außerdem allgemein zulässig, auch als eigenständige Betriebsform:

- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewebebetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.

1.1.3 Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe unter folgenden Bedingungen:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste müssen als Kernsortiment auf mindestens 90 % der tatsächlich errichteten Verkaufsfläche angeboten werden.
- Sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und/oder nicht zentrenrelevante Sortimente dürfen als Randsortimente auf insgesamt maximal 10 % der tatsächlich errichteten Verkaufsfläche angeboten werden.

1.1.4 Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, wird auf 0,165 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche im Baugebiet Sondergebiet „Nahversorgung“ begrenzt. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind Sitzflächen gastronomischer Angebote (z. B. Bäcker mit Cafébetrieb), die sich im Vorkassenbereich eines Einzelhandelsbetriebs befinden, nicht zur Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu zählen.

Hinweis: Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,165 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche für Nahversorgungsbetriebe im Sondergebiet auf 2.866 m² begrenzt.

1.1.5 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden. Die zulässige Verkaufsfläche dieser Betriebe wird auf 0,026 m² Verkaufsfläche je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Hinweis: Mit der Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors von 0,026 wird die höchstens zulässige Verkaufsfläche für ergänzende und zentrumsbildende Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet auf 452 m² begrenzt.

1.1.6 Über die in 1.1.2 genannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.1.7 Werbeanlagen sind ausschließlich für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.

1.1.8 Die Zahl der Stellplätze darf 140 nicht überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

Begründung:

Zu 1.1.1:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung als SO „Nahversorgung“ (siehe Planzeichnung) und durch die textliche Festsetzung TF 1.1.

In Absatz 1.1.1 wird die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets geregelt und aufgezählt, welche Nutzungen in der Hauptsache zulässig sind. Im Sinne der Entwicklungsziele des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie des INSEK dient es in der Hauptsache der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zum Ausgleich des Einzelhandelsdefizits in Luckau Ost. Der geplante Nahversorgungsstandort soll eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner in Luckau Ost übernehmen. Gemäß der Festsetzung soll das Baugebiet eine ergänzende Funktion zum bestehenden ZVB Innenstadt übernehmen und der Unterbringung von Einzelhandelsangeboten der Nahversorgung dienen, wobei auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Daneben sind ergänzende gewerbliche Nutzungen, die der Versorgungsfunktion Nahversorgungszentrums dienen, zulässig.

Zu 1.1.2:

In Absatz 1.1.2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Dabei sind nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote, auch großflächige Einzelhandelangebote[5], sowie eigenständige Betriebsform allgemein zulässig.

Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets und dienen der Funktionserfüllung. Die umfassende Versorgung der Bewohner in Luckau Ost mit Gütern des periodischen Bedarfs wird mit den beiden geplanten Lebensmittelmärkten und mit dem ergänzenden Zoofachmarkt im festgesetzten Sondergebiet sichergestellt. Die allgemeine Zulässigkeit weiterer Betriebe in Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung, die der Versorgungsfunktion des Ostens Luckau dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und ladenmäßige Handwerksbetriebe, dienen der Abrundung des Angebotsspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen. Dies entspricht auch den Zielstellungen der Stadt Luckau zur Behebung des Nahversorgungsdefizits in Luckau Ost.

[5] Hinweis: Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m².

Neben den zentrumsbildenden Nahversorgungsangeboten sind Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager und betriebliche Sozialräume sowie Verwaltungsräume allgemein zulässig.

Zu 1.1.3:

Mit der Errichtung des Nahversorgungsstandortes an der Lübbener Straße soll das östliche Kerngebiet der Luckauer Kernstadt zu einem qualifizierten Grund- und Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Im Absatz 1.1.3 wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb grundsätzlich der Grund- und Nahversorgung dient und damit in dem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum zulässig ist. Entscheidend ist, dass sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente das Kern- bzw. Hauptsortiment darstellen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der einzelnen Warensortimente in diese Kategorien erfolgt durch Festsetzung der Sortimentsliste.

Damit der geplante Nahversorgungsstandort seine Funktion für Luckau Ost langfristig erfüllt und keine Konkurrenz für andere zentrale Versorgungsbereiche oder weitere Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung darstellt, dürfen gemäß Absatz 3 lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Diese Regelung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungslagen im Gemeindegebiet vermieden werden. Zum anderen werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler berücksichtigt. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Um dem fehlenden Grund- und Nahversorgungsangebot in Luckau Ost nachzukommen und um dem bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht zu schaden wird festgesetzt, dass auf mindestens 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortiment gemäß der Sortimentsliste als Kernsortiment errichtet werden müssen. Dies ist notwendig, um ein übermäßiges Angebot nicht zentraler Waren zu begrenzen und städtebaulich negative Auswirkungen zu vermeiden.

Zu 1.1.4:

Absatz 1.1.4 trägt zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelbetriebe im Sondergebiet bei und ermöglicht zugleich die standortgerechte Ansiedlung von Läden zur wohnungsnahen Versorgung im zentralen Versorgungsbereich. Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 0,165 m² je 1,00 m² Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche aller nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote im 17.370 m² großen Sondergebiet auf rund 2.866 m² begrenzt. Da es sich beim Sondergebiet um ein Baugrundstück handelt, kann mit dem Verkaufsflächenkoeffizienten die Ansiedlung der Nahversorger in der angestrebten Größenordnung umgesetzt werden. Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot der Nahversorgung

am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen. Der Nachweis der Verträglichkeit der höchstzulässigen Verkaufsfläche wurde gutachterlich belegt[6]. Einzelheiten zu den Auswirkungen sind dem Kapitel „städtebauliche Auswirkungen“ der Begründung zu entnehmen.

Klarstellend wird in die Festsetzung aufgenommen, dass die Sitzflächen gastronomischer Angebote nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden. Es handelt sich dabei gerade nicht mehr um Einzelhandelsflächen, die der Präsentation von Waren dienen, sondern mit der Gastronomie um einen anderen Betriebstyp.[7]

Zu 1.1.5:

Absatz 1.1.5 trägt wie Absatz 1.1.4 zur Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet bei, allerdings bezogen auf ausschließlich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe. Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche dieser Betreibe auf 0,026 m² je 1,0 Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche der ergänzende und zentrumsbildende Einzelhandelbetriebe in dem 17.370 m² großen Sondergebiet auf rund 452 m² begrenzt. Da es sich beim Sondergebiet um ein Baugrundstück handelt, kann mit dem Verkaufsflächenkoeffizienten die Ansiedlung des zoologischen Fachgeschäfts in der angestrebten Größenordnung umgesetzt werden. Auch hier wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse der Nachweis Verträglichkeit der höchstzulässigen Verkaufsfläche erbracht.

Zu 1.1.6:

Der Absatz 1.1.6 beschäftigt sich mit der Unterbringung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen, welche für die Nutzung des Sondergebietes erforderlich sind.

Grundsätzlich sind nach § 14 BauNVO auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die geplanten Einzelhandelbetriebe benötigen neben Stellplätzen weitere Nebenanlagen wie bspw. eine Einkaufswagenbox oder Fahrradständer, die mit der Nutzung des Plangebiets als Nahversorgungsstandort einhergehen. Diese Festsetzung lässt all diese Nebenanlagen und Einrichtungen zu.

Zu 1.1.7:

Mit der Festsetzung wird den zukünftig ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet, in begrenztem Umfang eigennützig Werbeanlagen an den Stätten der Leistung zu präsentieren. Sie dient dazu, eine harmonische äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sicherzustellen. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterisch negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden.

Werbeanlagen, die auf die im Gebiet angesiedelten Nutzungen hinweisen, sollen zulässig sein. Satz 1 stellt dies für die Praxis der Bauantragstellung klar.

[6] Vgl. Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stand: 08.2022

[7] So auch OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 28.10.2011 – 2 B 1049/11, juris, Rn. 86.

Ausgeschlossen werden dagegen Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind. Solche Werbeanlagen werben für Produkte oder Dienstleistungen, die nicht am Ort der Werbung angeboten werden, z.B. Werbung für Erfrischungsgetränke an einer gut einsehbaren Stelle der Fassade, ohne dass genau dort dieses Getränk gekauft werden kann. Solche Werbung wird meist besonders auffällig gestaltet, um einen gut frequentierten Ort zur Werbung zu nutzen – und ist daher städtebaulich prägend. Diese Prägung ist jedoch hier unerwünscht, da sie der Aufwertung der Stadt entgegensteht und nicht zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.

Da derartige Werbeanlagen eine Art der Nutzung darstellen, können sie nicht durch örtliche Gestaltungsfestsetzungen (auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen werden, sondern nur als Regelung zur Art der Nutzung (mit der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Zu 1.1.8:

Die Festsetzung beschäftigt sich mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Das Vorhaben sieht Stellplätze innerhalb und außerhalb der Baugrenzen vor. Die Stadt Luckau hat im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Stellplatzsatzung. Die Anzahl der Stellplätze; hier 140; sieht der Vorhabenträger vor. Würde dieser keine Stellplatzanzahl vorgeben, würde sich die Berechnung der Stellplatzanzahl nach dem Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach Brandenburgischer Bauordnung berechnen. Gemäß des Leitfadens sind für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO – 1 je 20 m² Verkaufsfläche anzunehmen. Bei einer Verkaufsfläche von ca. 3200 m² wären das 160 Stellplätze für das Vorhaben. Der B-Plan setzt demnach abweichend vom Leitfaden bewusst weniger Stellplätze fest. Aus Erfahrungen bei vergleichbaren Vorhaben sowie im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden verzichtet der Vorhabenträger auf die weiteren 20 Stellplätze. Mit der Reduzierung gegenüber den sonst geltenden Vorgaben, wird das städtebauliche Erscheinungsbild nicht übermäßig von Stellplätzen dominiert und/oder negativ beeinflusst.

Festsetzung der Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Luckau als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Bei der Liste handelt es sich um eine modifizierte Form der Liste auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010, in der Fassung der Teilfortschreibung 07/2022.

– Abschließende Auflistung der in der Stadt Luckau zentrenrelevanten Sortimente –

Kurzbezeichnung Sortiment	**Nr. nach WZ 2003**	Bezeichnung nach WZ 2003*
zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Bücher	52.47	Einzelhandel mit Büchern
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	52.49.9 52.33.2	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke Einzelhandel mit Drogerieartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	aus 52.32	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformware)	52.11/52.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren und Bürobedarf
Pharmazeutische Artikel	aus 52.31	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren/Matratzen	aus 51.16.2	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)

Elektrogroßgeräte	aus 52.45	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten. Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente (daraus NUR: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten)
Elektrokleingeräte	aus 52.45	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten. Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente (daraus NUR: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/ Haushaltswaren	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 52.48.6	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Einzelhandel mit Spielwaren
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Lampen/Leuchten	aus 52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	52.49.6 52.49.5 52.45.2 52.49.4	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Blumen/Pflanzen (Indoor)***	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus NICHT: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)

Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikeln
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere ***	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden,
***: zentrenrelevant und gleichzeitig überwiegend kurzfristiger Bedarf

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Begründung

Die hier festgesetzte Liste der zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Luckau wurde in Anlehnung an die Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Liste LEP HR, IV Begründung, zu G 2.8 erstellt. Die nach der Begründung zum LEP HR zulässige Aufnahme weiterer Sortimente als ortsspezifisch zentrenrelevant ist hier nicht erforderlich.

Die festgesetzte Sortimentsliste benennt abschließend die als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente. Die zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung bilden eine besondere Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente. Alle nicht in der festgesetzten Sortimentsliste aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen. Ein gemischtes Angebot von hauptsächlich zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung und ergänzenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist wesentlich für die Funktionalität eines zentralen Versorgungsbereichs der Stufe Nahversorgungszentrum.

Die Festsetzung der Sortimentsliste ist erforderlich, um die Bestimmtheit der TF 1.1.3 und 1.1.5 zu gewährleisten.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl: GRZ 0,4 im SO
- Oberkante baulicher Anlagen: OK (max.) mit Verweis auf die textliche Festsetzung 2.2

Begründung

Um die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt zu begrenzen und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche im Osten Luckaus für einen Nahversorgungsstandort zu ermöglichen, werden die Grundflächenzahl sowie die Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Belange der Ortsgestaltung, wie Höhenbegrenzung von Werbeanlagen und Wahrung der Hauptsichtachse der denkmalgeschützten Stadtsilhouette, flossen ebenfalls ein.

Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen baulichen Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern und so eine übermäßige Inanspruchnahme insgesamt zu vermeiden. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Anlagen begrenzt.

§ 17 BauNVO sieht für sonstige Sondergebiete einen Orientierungswert für die GRZ von 0,8 vor. Der Flächenbedarf der geplanten Nahversorger bzw. des sonstigen Einzelhandels ist aber, was die Hauptanlagen angeht, wesentlich geringer. Da die Hauptanlagen das städtebauliche Erscheinungsbild und ihre Umgebung besonders prägen, soll hier nicht eine größere Ausnutzung als für das Vorhaben nötig zugelassen werden. Die GRZ wird daher zeichnerisch auf 0,4 festgesetzt. Das Planvorhaben verursacht jedoch aufgrund der Vielzahl der zu erbringenden Stellplätze und der Erschließungswege zu den Märkten sowie der An- und Ablieferung einen hohen Versiegelungsgrad für Nebenanlagen. Daher sieht die TF 2.1 eine Überschreitung für diese Anlagen vor.

Oberkante baulicher Anlagen

In der Planzeichnung erfolgt der Verweis auf die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude durch OK max. Festgesetzt ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Diese wird dabei in Bezug auf das System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN) 2016 angegeben. Damit liegt das zulässige Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen bei 71,00 m über NHN. Durch die zeichnerische Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Die Festsetzung berücksichtigt die Belange der Stadtgestaltung sowie der benachbarten Nutzungen.

Grundflächenzahl

TF 2.1– Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Mit der TF 2.1 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO konkretisiert. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ, die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Für das Sondergebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h. die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen dürften die festgesetzte GRZ bis zu einer rechnerischen GRZ von 0,6 überschreiten. Das reicht jedoch für die flächenintensiven Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen, die mit einem Nahversorgungszentrum verbunden sind, nicht aus. Daher wird von der Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Regelungen getroffen werden können. In diesem Fall wird die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ auf bis zu 0,8 erweitert. Das entspricht im Übrigen auch dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

TF 2.2 – Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

a) die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet und

b) die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Hinweis: Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen entspricht einer maximalen Höhe von ca. 9,0 m über dem anstehenden Gelände. Maßgeblich ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Begründung:

Bei der Errichtung eines Gebäudes entsprechend dem Stand der Technik sind häufig einige Gebäudeteile notwendigerweise höher als das Gebäude selbst, z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Daher ist es sinnvoll, neben der Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen selbst Ausnahmen für bestimmte Überschreitungen dieser festgesetzten Höhe, namentlich die technischen Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zu eröffnen.

Diese Ausnahme soll aber nicht dazu führen, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung in mehr als geringfügigem Maße überschritten wird. Daher wird das Ausmaß der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technisch gerechtfertigte höhere Gebäudeteile begrenzt und an Bedingungen geknüpft, nämlich

- die Begrenzung der Grundfläche dieser Aufbauten relativ zur realisierten Grundfläche (je Baugrundstück),
- die Begrenzung der Höhe der Aufbauten selbst (Überschreitungshöhe).

Ziel der Regelung ist es, die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Ortsbildes im B-Plan angemessen zu berücksichtigen und das Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung zu steuern. Dafür stellen die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Regelungen Mindestbedingungen dar. Zusätzlich zu ihrer Erfüllung muss für die technischen Aufbauten eine Ausnahme beantragt werden, die von der zuständigen Behörde auf Begründetheit und Angemessenheit geprüft wird. Die Bedingtheit und die Notwendigkeit der Ausnahmebeantragung sind damit zu rechtfertigen, dass technische Aufbauten eine besondere Prägungskraft für den öffentlichen Raum entfalten können und an sich schon geduldete Überschreitungen der festgesetzten Höhen darstellen.

Zur Umsetzung der Festsetzung, sofern eine Ausnahme beantragt wird:

- Zunächst muss die gesamte Grundfläche der Aufbauten, für die die Ausnahme beantragt wird, ermittelt werden.
- Sodann wird die Grundfläche aller tatsächlich realisierten baulichen Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück ohne Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ermittelt.
- Zum Schluss wird der Quotient ermittelt. Eine Ausnahmeerteilung ist dann möglich, wenn der ermittelte Quotient der Grundflächen aus a) zu den Grundflächen aus b) nicht höher als 0,1 bzw. 10 % ist.

Insgesamt wird mit der für Bauherren großzügige Regelung ein hohes Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt.

9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.1 – Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Gebäudelänge von maximal 67,0 m zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Das Festsetzungsmerkmal der „Bauweise“ betrifft allein die Anordnung der Gebäude auf einem Baugrundstück im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken und dabei insbesondere zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. (OVG RhPf, U. v. 15.2.2017 – 8 A 10688/16 – juris).

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird zwischen offener und geschlossener Bauweise unterschieden. Sind diese nicht einschlägig, kann gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese ist im Bebauungsplan näher zu bestimmen.

Die abweichende Bauweise kommt für besondere Bauweisen ist Betracht, die bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, wie hier für die Errichtung von Einzelhandelsgeschäften. Da in diesem Fall drei Einzelhandelsbauten in einem Baufenster auf der Vorhabenfläche errichtet werden sollen, ist eine Überschreitung der 50 m maximal zulässiger Gebäudelänge in der offenen Bauweise unumgänglich. Daher gestattet die TF 3.1 eine abweichende Gebäudelänge von bis zu 67 m.

TF 3.2 – Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der mittels Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Begründung:

Baugrenzen beziehen sich nicht nur auf Hauptgebäude, sondern grundsätzlich auf alle baulichen Anlagen einschließlich Stellplätze. Dies geht aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 hervor. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz): *„(…) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Stellplätze, Nebenanlagen und Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“*

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Entsprechend gilt dies für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies betrifft im Wesentlichen Stellplätze. Die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO legt die Entscheidung über die Zulässigkeit in das Ermessen der Baugenehmigungsbehörde (*können zugelassen werden*). Über die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hinaus ist es möglich, dass der Plangeber die Flächen für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festsetzt. Weiterhin kann festgesetzt werden, dass bauliche Anlagen die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze überschreiten dürfen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Von diesen Festsetzungsmöglichkeiten wird hier Gebrauch gemacht. Die begründet sich wie folgt:

Die überbaubare Fläche wurde großzügig festgesetzt; damit soll die Verortung der Baukörper der Einzelhandelsbetriebe am Standort vorgegeben werden. Im Ergebnis verbleiben im Sondergebiet größere Teile des Baugebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Das städtebauliche Konzept sieht aber auch in diesem Bereichen Erschließungsflächen, Stellplätze sowie Neben- und Werbeanlagen vor. Daher soll eindeutig geregelt werden, dass Stellplätze, Nebenanlagen und freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen nach dem Willen des Plangebers zulässig sind. Aufgrund der Funktion des Sondergebiets als Nahversorgungsstandort kommt dem Bedürfnis der dort zukünftig ansässigen Betriebe, durch Werbung auf ihre Angebote und Präsenz aufmerksam zu machen, ein besonderes Gewicht zu.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen steht nicht in Konflikt zur Regelung des § 24 Abs. 1 Nr. 1 BbgStrG. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

9.5 Verkehrsflächen

Die Planzeichnung enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets:

- Ein- und Ausfahrtsbereich.

Begründung

Der Anschluss der Grundstücke und Zufahrten für Kraftfahrzeuge an die öffentliche Verkehrsfläche kann geregelt werden, wenn es städtebaulich erforderlich ist; das ist hier der Fall. Das Ziel der Festsetzung von Zufahrten ist, dass so bestimmte Straßenabschnitte von Zu- und Abfahrten zum Baugrundstück im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung freigehalten werden.

Das Plangebiet ist über die unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden öffentliche Straße – Lübbener Straße – erschlossen. In der Planzeichnung ist zeichnerisch ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Von dieser gelangen die Kunden der Nahversorgungsangebote über eine neu anzulegende Zufahrt mit dem Fahrzeug in das Plangebiet.

Durch die zeichnerische Festsetzung ergibt sich ein Zufahrtsbereich, in dem die Ein- und Ausfahrt erfolgen muss. Die Anlieferung der Märkte erfolgt ebenfalls über diese Zufahrt. Die Verortung der Zufahrten berücksichtigt Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherheit.

Im Zuge der Konkretisierung des Entwurfs wurde der Zufahrtsbereich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung mit einer Breite von 45,0m nach Rücksprache mit dem Verkehrsplaner und Erschließungsplaner auf ein Zufahrtsbereich von lediglich 20,0m verschmälert.

9.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen ist die Frage der Lärmbelastung und des ggf. erforderlichen Lärmschutzes für die beabsichtigte schutzwürdige Nutzung zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

TF 4.1 – Einhausung der Einrichtungen für die Warenanlieferung

Zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen sind die Einrichtungen für die Warenanlieferung vollständig einzuhausen. Sofern nachgewiesen wird, dass die Einrichtungen für die Warenanlieferung auch ohne Einhausung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorhaben und seine Umgebung hervorrufen, findet Satz 1 keine Anwendung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die menschliche Gesundheit ist ein abwägungserheblicher Belang. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten, wird die Festsetzung zur Einhausung der Anlieferungsrampe getroffen.

Im geplanten Vorhaben ist die Anlieferung an der südlichen Grundstücksgrenze vis-a-vis zur Wohnbebauung vorgesehen. Um die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten zu können, ist eine Einhausung der Bereiche für die Warenanlieferung nach dem der Planung zugrunde liegenden schalltechnischen Untersuchung notwendig. Das gilt explizit nicht für die Zuwegung zur Warenanlieferung inkl. der Rampe zum Anlieferungsbereich. Diese sorgt nach der schalltechnischen Untersuchung für keine erheblich nachteiligen Immissionen. Die innenliegenden Flächen der Einhausung sollten möglichst schallabsorbierend ausgeführt werden.

Trotz des konkretisierten Vorhabens handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Sollten für ergänzende Nutzungen oder in Folge einer späteren Umgestaltung der baulichen Anlagen die Anlieferungsbereiche abgerückt von schutzwürdigen Nutzungen angeordnet werden, ist eine Einhausung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht mehr erforderlich. Sofern ein entsprechender Nachweis geführt wird, sind die Bereiche für die Warenanlieferung auch ohne Einhausung zulässig.

Durch die Einhausung der Rampe ist die Beeinträchtigung durch Schallemissionen gegenüber der Nachbarbebauung deutlich verbessert. Ohne die bauliche Abschirmung (Einhausung der Laderampe) könnte das geforderte Gebot zur Rücksichtnahme nicht erfüllt und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm würden überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird eine schalltechnische Verbesserung der Immissionseinwirkungen insbesondere gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung bewirkt.

9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

TF 5 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

5.2 Je angefangene vier ebenerdig errichtete Stellplätze ist im Sondergebiet mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen.

5.3 Jeder Baum ist in eine Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 6,0 m² und einem Mindestquerschnitt von 2,0 m zu pflanzen. Die Baumscheibe ist unbefestigt mit der regen- und luftdurchlässigen Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzung im Bereich von Stellplätzen sind die Baumscheiben durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Hochstämme (Qualität HST mindestens 3x verpflanzt) müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm aufweisen.

5.4 Es sind mittel- oder großkronige Laubbäume standortgerechter Arten zu verwenden. Die Hochstämme (Qualität HST mindestens 3x verpflanzt) müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm aufweisen. Für mindestens zwei Drittel der Pflanzungen sind heimische Arten gemäß festgesetzter Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander muss mindestens 7,0 m betragen.

5.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vor dem erstmaligen Beginn baulicher Maßnahmen mindestens sechs für die Kohlmeise und den Haussperling geeignete Höhlenbrüternistkästen anzubringen. Die Nistkästen sind in mindestens 2,5 Meter Höhe über dem Erdboden anzubringen. Es ist nicht mehr als ein Kasten pro 100 m² anzubringen.

5.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine gemischte Hecke aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Gehölzarten mit einer Breite von mindestens 3,0 Meter entlang der hinteren/südlichen Grundstücksgrenze anzulegen. Alternativ können innerhalb der festgesetzten Fläche Strauchgruppen gepflanzt werden. Zur Herstellung der Hecken bzw. Strauchgruppen ist eine durchschnittliche Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m², Mindestqualität des Pflanzguts: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe erforderlich. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Begründung:

Zu 5.1

Die Festsetzung zur Niederschlagsversickerung auf den Baugrundstücken dient der Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und leistet einen positiven Beitrag zum lokalen Kleinklima. Das Niederschlagswasser kann bei Bedarf auch über Rigolen versickert werden. Dies ist jedoch in der Ausführungsplanung zu beachten, da es die Umsetzung der Planung betrifft. Sofern darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erforderlich sind, werden diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geplant und gesichert.

Zu 5.2 und 5.3

Die positive Wirkung von Bäumen und Grünflächen auf die menschliche Gesundheit (Temperaturregulierung, Luftreinhaltung u.v.m.) sowie die naturschutzfachliche Funktion als Habitate für Tiere und Pflanzen soll auch nach der Umsetzung erhalten bleiben. Um dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen sowie eine Verschattung der Flächen zu gewährleisten, sind Neupflanzungen vorzusehen und nicht als Verkehrsflächen genutzte Räume zu begrünen und nutzungsgerecht mit einer Mindestfläche von 6 m² oder einem Mindestquerschnitt von 2 m zu gestalten.

Die festgesetzte Pflanzliste enthält Arten, die standortgeeignet sind. Zusammen mit den Größenvorgaben und dem Schutz vor Überfahren wird die Qualität der Baumpflanzungen gesichert. Nach dem Entwurfsstand der Außenanlagenplanung sind 140 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, demnach müssten 35 Bäume im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden. Der Umweltbericht sieht lediglich eine Ersatzpflanzung von mindestens 28 Bäumen im Plangebiet vor. Die Anordnung der Bäume innerhalb der Stellplatzflächen kann frei erfolgen.

Zu 5.4

Die positive Wirkung von Bäumen und Grünflächen auf die menschliche Gesundheit (Temperaturregulierung, Luftreinhaltung u.v.m.) sowie die naturschutzfachliche Funktion als Habitate für Tiere und Pflanzen soll auch nach der Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Zu 5.5

Bei der Verwirklichung des Vorhabens gehen potentielle Quartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Kohlmeise (Brutverdacht, 2 Reviere) und Haussperling (Brutverdacht, 1 Revier) verloren. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Population soll für einen Ausgleich im Verhältnis 2:1 gesorgt werden.

- zwei Höhlenbrüternistkästen für den Haussperling
- vier Höhlenbrüternistkästen für Kohlmeisen

Die Nistkästen sollen so angebracht werden, dass sie vor Fressfeinden gesichert sind und den Anflug ermöglichen. Daher sind sie nicht nur in der festgesetzten Mindesthöhe von 2,50 m, sondern auch mit der Öffnung auf der wetterabgewandten, nach Südosten oder Osten ausgerichtete Seite

anzubringen. Die Kästen sollen jährlich im Spätsommer nach dem Ausflug der Jungvögel gereinigt werden. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen sollen repariert bzw. ersetzt werden.

Zu 5.6:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen und regelt deren Bepflanzung. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß der Pflanzliste zu pflanzenden Sträucher anzupflanzen. Diese Festsetzung verfolgt städtebauliche, ökologische und nachbarschaftliche Zwecke: Die Pflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient als Puffer zur unmittelbar angrenzenden Bebauung südlich des Plangebietes. Weiterhin dient der Grünstreifen der Durchgrünung des Gebiets und somit einem positiven Ort- und Landschaftsbild. Die Fläche schafft eine ökologische Aufwertung und Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzarten sowie neue Habitatstrukturen.

Die textliche Festsetzung 5.6 gilt zusammen mit der zeichnerischen Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Zeichnerische Festsetzung:

Die Planzeichnung enthält eine zeichnerische Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Unmittelbar entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind im Baugebiet Flächen zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen mit einer Breite von 3 m zeichnerisch festgesetzt.

Pflanzlisten

Heckenpflanzung **Pflanzgröße:** Strauch (Qualität verpflanzter Sträucher, Höhe 60 bis 100 cm)	
Art wissenschaftlich	**Art deutsch**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

mittelkronige Laubbäume **Pflanzgröße:** Hochstamm (Qualität HST mindestens 3x verpflanzt); Stammumfang bei Pflanzung mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm	
Art wissenschaftlich	**Art deutsch**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
großkronige Laubbäume **Pflanzgröße:** Hochstamm (Qualität HST mindestens 3x verpflanzt); Stammumfang bei Pflanzung mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm	
Art wissenschaftlich	**Art deutsch**
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

9.8 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

TF 6.1 – Werbeanlagen

Im Sondergebiet dürfen freistehende Werbeanlagen eine bauliche Höhe von 70,5 m über NHN nicht überschreiten.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Hinweis: Die festgesetzte Höhe für Werbeanlagen entspricht einer Höhe von ca. 9,0 m über dem anstehenden Gelände.

Begründung:

Werbeanlagen können die Ansicht baulicher Objekte stark verändern und beeinträchtigen. Sie werden oftmals nachträglich angebracht und werden daher als Fremdkörper wahrgenommen. Auf der anderen Seite gibt es ein legitimes Bedürfnis der Gewerbetreibenden, für ihre Produkte und Dienstleistungen zu werben. Um einen geeigneten Kompromiss zu finden, müssen sich die Werbeanlagen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet unterordnen. Um die zurückhaltende Wirkung zu betonen, dürfen freistehende Werbeanlagen eine bauliche Höhe von 70,5 m über NHN nicht überschreiten. Satz 2 der Festsetzung bezieht sich auf Werbeanlagen an baulichen Anlagen. Diese dürfen die Höhe des jeweiligen Gebäudes nicht überragen.

Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer harmonischen Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung. Zudem soll deren Dominanz und baugestalterische negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden.

TF 6.2 – Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer Werbeanlagen anders als in TF 6.1 vorgeschrieben errichtet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BbgBO)

Begründung:

Für den Fall, dass Bauherren der Örtlichen Bauvorschrift zu TF 5.1 zuwiderhandeln, soll eine Ahndung dieses Handelns möglich sein. Hierzu ist es gemäß § 85 Abs. 1 BbgBO erforderlich, dass die örtliche Bauvorschrift für den Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift – nämlich § 85 BbgBO selbst – hinweist. Dieser Hinweis erfolgt mit dieser Festsetzung als Teil der örtlichen Bauvorschrift.

9.9 Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

Die Stadt schließt mit dem Eigentümer des Grundstücks (zugleich Vorhabenträger) einen städtebaulichen Vertrag. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. dazu, die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen. Zudem werden die Kompensationsmaßnahmen abgesichert. Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Gebiets wird nördlich der Lübbener Straße ein Fußweg angelegt. Dieser neue Gehweg reicht von der Einmündung Rietweg und der dort bereits existierenden Bushaltestelle „Lübbener Straße“ bis zum Stoßdorfer Weg in südwestlicher Richtung. Zur Gewährleitung einer sicheren und eindeutigen Verkehrsführung wird zudem eine Fußgängerüberquerung errichtet. Zur Erschließung des Plangebiets mit dem PKW wird südlich der Lübbener Straße ein 20 m breiter Zufahrtbereich im Bebauungsplan für die Errichtung der Zufahrt festgesetzt. Die innergebietliche Verkehrsführung sowie die Unterbringung und Anzahl der Stellplätze sind ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

Alle Kosten, die im Zuge der Planumsetzung für die Erschließung anfallen, trägt der Vorhabenträger.

Hinweis 2: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden.

Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Bei der Baufeldfreimachung und der Rodung/Fällung von Gehölzen kann es zur Tötung von Brutvögeln kommen, wenn dies während der Brutzeit erfolgt. Dies erfüllt den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen, dass die Baufeldfreimachung und die Rodung/Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums von Brutzeiten vom 01.03.-30.09. eines Jahres.

Wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ist eine alternative Bauzeitenregelung möglich. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung) Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäuse ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Alle Vermeidungsmaßnahmen (VM1 – VM7) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind dem beigefügten Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis 3: Beurteilung von Lichtimmissionen

Auf die Anwendung der Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) in der geltenden Fassung vom 16.04.2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779) bei Umsetzung der Planung wird hingewiesen.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden.

Die Leitlinie ist von den zuständigen Immissionsschutz-Behörden beim Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImschG) bei der Zulassung und Überwachung von Anlagen in Bezug auf die Prüfung, Messung sowie Beurteilung von Lichtimmissionen zu beachten. Darauf sollen die Bauherren hingewiesen werden. Der Hinweis ist im vorliegenden Fall geboten, da sich aus der lichttechnischen Untersuchung der BBM Müller GmbH vom 10.08.2022 eine optimierte lichttechnische Planung ergibt, durch die die Blendwirkung vermindert werden kann (siehe auch Kap. 10.7 Lichtemission).
Hinweis: Die Leitlinie kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Luckau, Am Markt 34, 15926 Luckau während der Dienststunden eingesehen werden und ist abrufbar unter: https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/licht_leitlinie_2014.

D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Grund- und Nahversorgungsstandortes im östlichen Stadtgebiet der Luckauer Kernstadt geschaffen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandelsbestand zu ermitteln, wurde eine Auswirkungsanalyse[8] erstellt.

Mit dem Vorhaben ist Luckau bestrebt, am Standort Lübbener Straße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Stadtentwicklung ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum in Ergänzung zum ZVB Innenstadt zu realisieren. Das geplante Nahversorgungszentrum soll im Sinne einer Ergänzungsfunktion entsprechende Angebote mit einem Hauptsortiment der kurzfristigen Bedarfsstufe einnehmen. Das Nahversorgungszentrum ist in der Versorgungsfunktion dem Innenstadtzentrum hierarchisch untergeordnet und verfügt über keine Versorgungsfunktion für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, wie sie für den Altstadtkern charakteristisch ist.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben insgesamt den gesamtstädtischen Entwicklungszielen entspricht und als konform bezüglich des ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts einzustufen ist. Es wurde belegt, dass ein hinreichendes Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter besteht und ein Abgang bestehender Märkte unwahrscheinlich ist. Demnach sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Bestand, die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Die Auswirkungsanalyse hat zudem belegt, dass das Planvorhaben kongruent zu den maßgeblichen Zielen und dem Grundsatz G 2.8 des LEP HR ist. Lediglich der Grundsatz 2.11 (strukturverträgliche Kaufkraftbindung) des LEP HR wird überschritten, da es bei einigen Sortimentsbereichen zu einer Überschreitung der maximalen Bindungsquote von 25% kommt. Es bestehen jedoch aus gutachterlicher Sicht hinreichende Argumente, die eine Abweichung von diesem Grundsatz im Rahmen der Abwägung rechtfertigen können.

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung prüft die Auswirkungsanalyse auch die Nachnutzung des leergezogenen Nahversorgers im Bestand durch einen anderen Lebensmitteldiscounter. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung im Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten sind auch in diesem Fall nicht zu erwarten. Unabhängig davon sehen die Gutachter

[8] Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stand 08.2022

das Szenario der Nachnutzung durch einen anderen Discounter zudem als sehr unwahrscheinlich an.

Abschließend belegt die Auswirkungsanalyse die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens. Der B-Plan greift mit seinen Festsetzungen die als verträglich ermittelten Verkaufsflächengrößen auf.

10.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der vorbereitenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Grund- und Nahversorgungsstandortes im östlichen Stadtgebiet der Luckauer Kernstadt geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckaus sieht die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung an der Lübbener Straße vor.

Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse[9] ergibt sich, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und damit sowohl auf innerhalb des ZVB bestehende als auch sonstige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden können.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kann die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr auf dem Teilgebiet, der sich im Geltungsbereich befindet, ausgeübt werden. Der Bodenwert des Plangebiets ist im regionalen Vergleich mit durchschnittlich 50 hoch. Im Sinne der nachhaltigen Nutzung der Böden, haben die Vorhabenträger mit der Agrargenossenschaft vereinbart, dass die hochwertigen Oberböden abgetragen und zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

10.3 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Mit der beabsichtigten konzeptionellen Ausweisung eines zweiten zentralen Versorgungsbereichs in der Stadt Luckau schafft die Stadt Entwicklungsimpulse für die Versorgungsituation im Osten Luckaus und die wirtschaftliche Entwicklung. Mit der Umsetzung der Planung sind durch die Entwicklung eines qualifizierten Grund- und Nahversorgungsstandorts, mit der Errichtung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten und einer weiteren Gewerbeeinheit, positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Arbeitsplätze werden in der Bau- und in der Betriebsphase geschaffen.

Mit der konzeptionellen Ausweisung eines zweiten zentralen Versorgungsbereichs in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in der Stadt Luckau schafft die Stadt Entwicklungsimpulse für die Versorgungsituation im Osten Luckaus und die wirtschaftliche Entwicklung. Darüber hinaus kann mit der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums das bereits im INSEK benannte Defizit der Nahversorgung der Bewohner von Luckau Ost adressiert werden und die Kaufkraft vor

[9] Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stand 08.2022

Ort gebunden werden. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung auswirkt.

10.4 Bevölkerungsentwicklung

Im Plangebiet wird keine Wohnnutzung eröffnet. Daher lassen sich keine direkte Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ableiten. Allerdings verbessert sich durch die Errichtung eines zentralen Versorgungsbereichs und die Ansiedlung von drei Gewerbeeinheiten insbesondere für die Bevölkerung von Luckau Ost die Versorgungssituation. Das führt zu einer erhöhten Attraktivität des Standorts, die die bestehenden Wohnnutzungen sichern kann.

10.5 Verkehrsentwicklung

Mit der Errichtung von zwei großflächigen Nahversorgern sowie einer weiteren nicht großflächigen Gewerbeeinheit kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens und der Zunahme durch das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten[10] erstellt.

Im Zuge einer Verkehrszählung am 06.10.2021 wurde eine vorhandene Verkehrsbelastung auf der Lübbener Straße von 2.779 Kfz/24h ermittelt. Dies entspricht einem DTV von 2.457 Kfz/24 h. In der Frühspitzenstunde (07:00 bis 08:00 Uhr) befuhren insgesamt 193 Fahrzeuge die Lübbener Straße, davon 113 Kfz in Richtung Ortsausgang (B 87) und 80 Fahrzeuge in Richtung Luckau - Zentrum. In der Spätspitzenstunde (16:00 bis 17:00 Uhr) wurden insgesamt 280 Fahrzeuge erfasst. Davon fuhren 91 Kfz in Richtung Ortsausgang und 189 Kfz in Richtung Luckau – Zentrum.

Aufgrund des weiter zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs in der amtsfreien Stadt Luckau[11], ist nicht von einem Anstieg der Verkehrsbelastung auf der L 52 auszugehen. Für den Prognose-Nullfall wird daher der ermittelte DTV angesetzt.

Aus den vom Bebauungsplan zulässigen Nutzungen (Verbrauchermarkt, Discounter und Fachmarkt), ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.628 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Dieses Verkehrsaufkommen teilt sich je zur Hälfte in Quell- und Zielverkehr (1.314 Kfz/24h). Hierbei wurden bereits sogenannte Mitnahme- und Verbundeffekte berücksichtigt.

Es wurde eine Verteilung der zusätzlichen Pkw-Verkehrsströme von 65 % aus bzw. in Richtung Luckau-Zentrum und 35 % aus bzw. in Richtung Luckau-Ortsausgang (B 87) vorgenommen. Der zusätzliche Lieferverkehr wurde ausschließlich in bzw. aus Richtung B 87 angesetzt.

[10] B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau – Untersuchung zur verkehrstechnische Erschließung, IfV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, 05.07.2022

[11] vgl. Kreisentwicklungskonzept 2030+, Landkreis Dahme-Spreewald, Dezember 2020

Im Ergebnis ergibt sich auf der L 52, nach Berücksichtigung der Verkehrszunahme durch das Planvorhaben, ein DTV[12] von 3.650 Kfz/24h westlich der Zufahrt (in beide Fahrtrichtungen) und 3.111 Kfz/24h östlich der Zufahrt zum Plangebiet ebenfalls in beide Fahrtrichtungen.

Für die Berechnung der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes an der Einmündung Plangebiet/ L 52, Lübbener Straße wurden ebenfalls Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Zudem wurde, um den worst-case zu betrachten, von einem gemeinsamen Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgegangen. An allen Knotenpunktsituationen wurde die Qualitätsstufe A erreicht; demnach sind die Wartezeiten, um den Knotenpunkt passieren zu können, sehr gering.

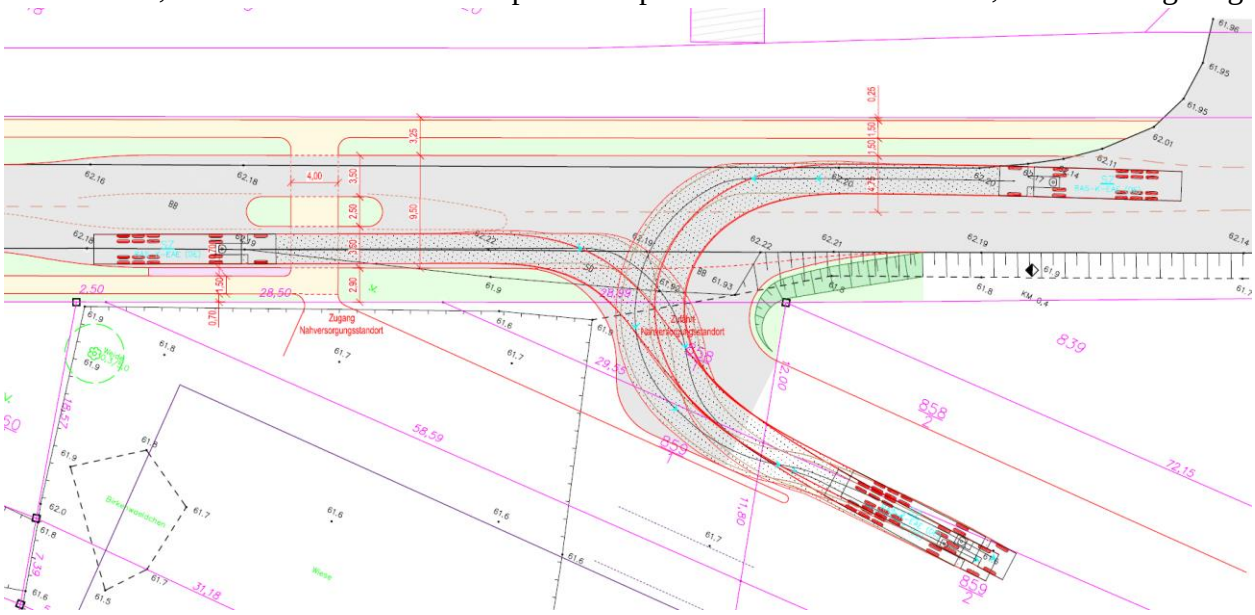

Abbildung 8: Lageplan- Schleppkurven Einfahrt – Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, 10.08.2022

Das Vorhaben sieht die Zufahrt zum Plangebiet von der Lübbener Straße (L52) zwischen den Knotenpunkten Rietweg und Stoßdorfer Weg südlich der Lübbener Straße vor. Zur Gewährleitung einer sicheren und eindeutigen Verkehrsführung empfiehlt der Verkehrsgutachter eine Trennung des Zugangs für Fußgänger zum Plangebiet und der Zufahrt für Kfz. Weiterhin ist es sinnvoll, die nördliche Fahrbahn zu verbreitern, um ein störungsfreies Links-Abbiegen der Pkw und LKW zu ermöglichen, die aus östlicher Richtung kommen.

Im Bereich der fußläufigen Zuwegung und damit südwestlich der Zufahrt soll eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer Verkehrsinsel angelegt werden. Damit kann auch die gegenüberliegende Haltestelle „Lübbener Straße“ gefahrlos erreicht werden. Um genügend Platz für die Querungshilfe und die Aufweitung der nördlichen Fahrbahn zu schaffen, soll der südliche Fahrbahnrand entlang der Lübbener Straße verschwenkt werden.

Neben der Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer soll auf beiden Straßenseiten ein Gehweg angelegt werden. Auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße soll der Gehweg von der Einmün-

[12] Durchschnittlicher Täglicher Verkehr für alle Tage des Jahres am Gesamtquerschnitt (beide Fahrtrichtungen)

dung Rietweg bis zum Stoßdorfer Weg ergänzt werden. Auf der südlichen Straßenseite der Lübbener Straße soll der Gehweg vom Einmündungsbereich Lübbenauer Str. / Lübbener Straße bis zur Zuwegung in den Nahversorgungsstandort ausgebaut werden. Damit wird eine verkehrssichere Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums gewährleistet.

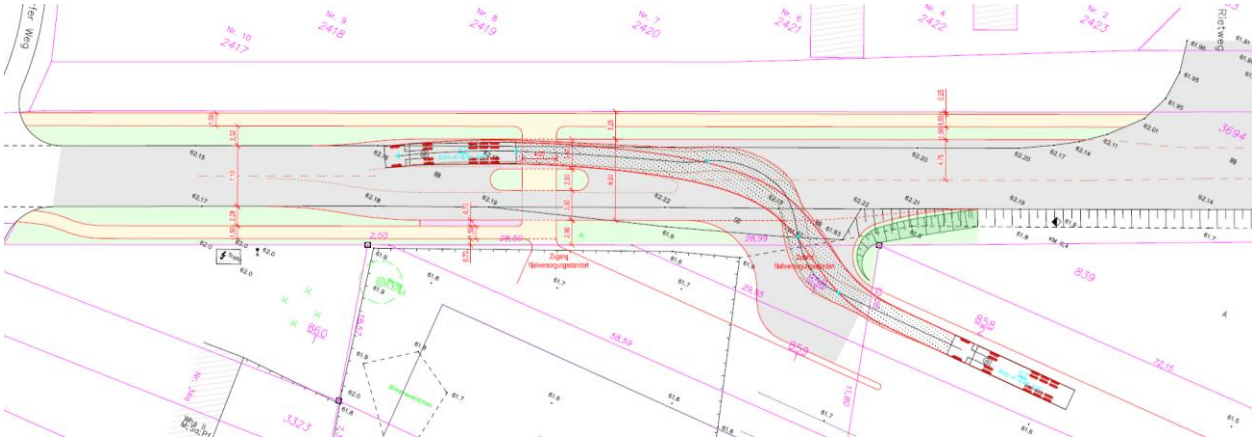

Abbildung 9: Lageplan- Schleppkurven Ausfahrt links– Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, 10.08.2022

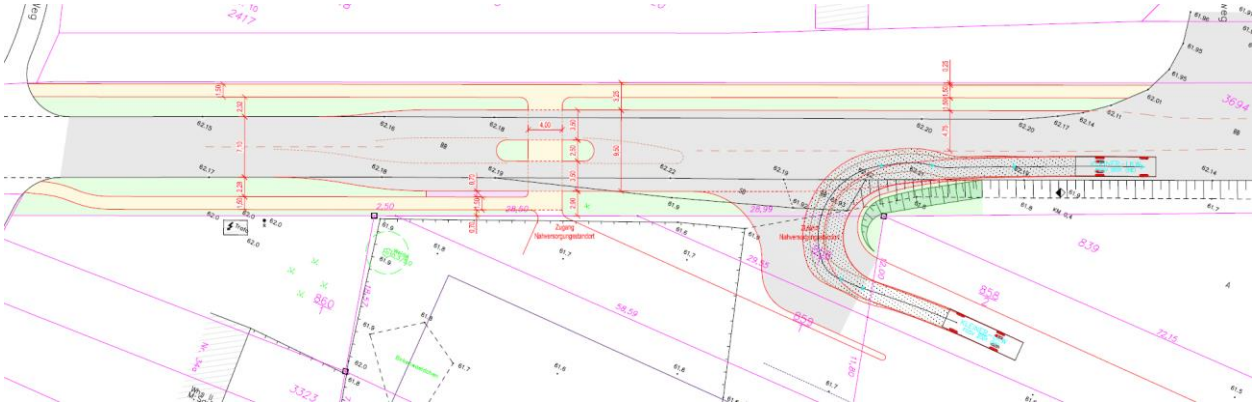

Abbildung 10: Lageplan- Schleppkurven Ausfahrt rechts, kleiner LKW– Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, 10.08.2022

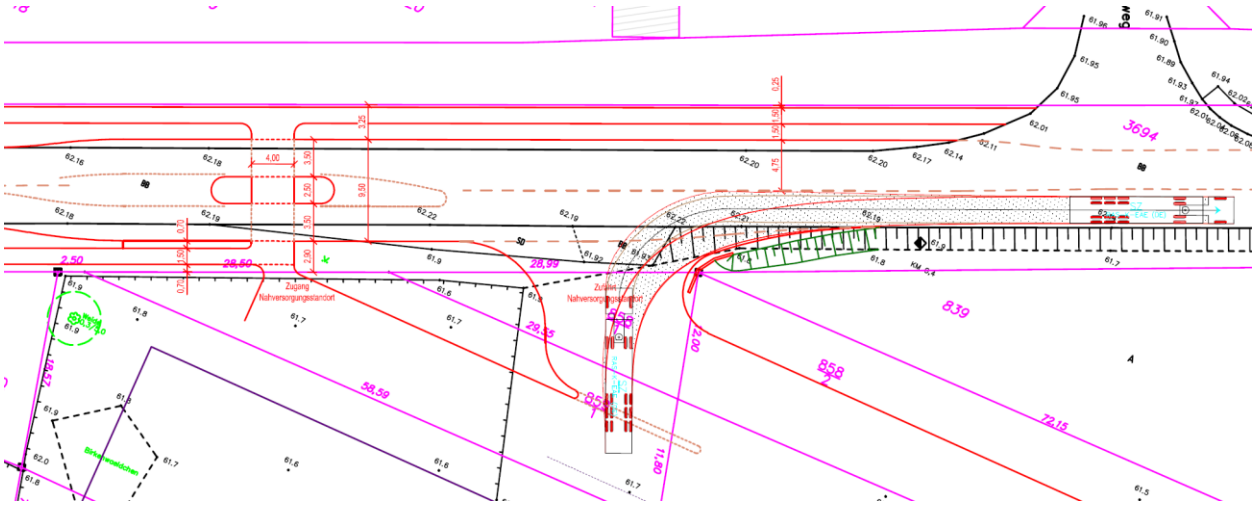

Abbildung 11: Lageplan Schleppkurve Ausfahrt 90 °– Erschließung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, 16.08.2022

Der Erschließungsplaner belegt mit seinen Schleppkurvennachweis für den modifizierten Straßenabschnitt, dass der LKW-Verkehr aus beiden Fahrrichtungen der Lübbener Straße einfahren kann. Auch das Ausfahren aus dem Plangebiet ist in beide Fahrtrichtungen (Stadtzentrum und Autobahn) möglich.

10.6 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ beabsichtigt. Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen nördlich sowie südlich (beides Wohnnutzung) des geplanten Sondergebietes sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft in den Blick zu nehmen. Westlich des Vorhabens befinden sich einige bestehende Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen an den umliegenden Wohnhäusern geäußert. Daher wurde das Ingenieurbüro GENEST[13] mit einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet beauftragt, mit deren Hilfe die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche und der Anlagenlärm im Plangebiet ermittelt wurden. Die Ergebnisse lagen am 06.10.2021 vor. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Daten aus der Verkehrszählung vom Ingenieurbüro für Verkehrstechnik (IfV)– Müller & Lange GmbH vom 05. Juli 2022. Gemäß dieser Zählung ergibt sich zwischen 06:00 und 22:00 Uhr entlang der Lübbener Straße ein Verkehrsaufkommen von 2.626 PKW/24h. Im Planfall wird von einem DTV von 3.650 Kfz/24h an der westlichen Zufahrt und 3.111 Kfz/24h an der östlichen Zufahrt ausgegangen.

Die Märkte sollen maximal Montag bis Samstag zwischen 06:00 – 22:00 Uhr betrieben werden. Nachtanlieferungen sowie Öffnungszeiten innerhalb der Nacht oder an Sonn- und Feiertagen sind nicht vorgesehen Die gebäudetechnischen Anlagen müssen teilweise auch außerhalb der Öffnungszeiten betrieben werden, insbesondere um die ununterbrochene Kühlung der Produkte zu gewährleisten. Darüber hinaus werden für die Betriebe insgesamt acht Anlieferungen, wovon vier Anlieferungen mittels Kühl-LKWs erfolgen, erwartet.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens ist die Lage der Außengeräte gebäudetechnischer Anlagen noch unklar, daher wird vorsichtshalber vom schalltechnisch ungünstigsten Fall ausgegangen[14]. Untersucht wurden 10 Immissionsorte.

[13] Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau – Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom Juli 2022.

[14] Sollte es zu einer Verschiebung der Außengeräte an einen Ort der einen höheren Schallleistungspegel aufweist erfolgen, sollte die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren erneut beurteilt werden.

Abbildung 12: Anlage 1 zum Gutachten Schalltechnische Untersuchung – Lage Immissionsorte, Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom Juli 2022

Im Ergebnis werden auch an den Immissionsorten 3, 4 und 5, die im Einwirkbereich bestehender Gewerbebetreibe liegen, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten und sogar um mindestens 6 dB unterschritten. Die nachstehende Tabelle zeigt den Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm.

IO	IRW_T	L_{rT}	$IRW_{T,max}$	$L_{T,max}$	IRW_N	L_{rN}	$IRW_{N,max}$	L_{Nmax}
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	55	52	85	56	40	34	60	54
2	55	51	85	59	40	33	60	59
3	55	49	85	59	40	32	60	59
4	60	41	90	59	45	26	65	59
5	60	46	90	54	45	39	65	48
6	55	51	85	61	40	34	60	56
7	55	52	85	68	40	35	60	57
8	55	54	85	73	40	36	60	59
9	55	51	85	70	40	34	60	59
10	55	47	85	65	40	34	60	52

Abbildung 13: Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm, Quelle: ebd.

In der Vorher-Nachher Betrachtung der Verkehrsgeräusche zeigt sich, dass der Beurteilungspegel nicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70dB(A) tags und 60dB(A) nachts übersteigt. Die Beurteilungspegel steigen tags um maximal 1,2 dB und nachts um maximal 0,3 dB. Die Pegelzunahmen im Nachtzeitbereich ergeben sich durch die Schallreflexionen an den geplanten Baukörpern. Für diese wurde ein üblicher Reflexionsverlust von 1 dB berücksichtigt.

IO	Stockwerk	L_{rT} in dB(A)			L_{rN} in dB(A)		
		Vorher	Nachher	Differenz	Vorher	Nachher	Differenz
11	1.OG	56,9	57,8	0,9	48,7	48,9	0,2
12	1.OG	58,3	59,5	1,2	50,1	50,4	0,3
13	EG	64,4	65,5	1,1	56,2	56,2	0,0
14	EG	63,2	64,3	1,1	55,0	55,0	0,0

Abbildung 14: Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche, Quelle: ebd.

Durch das Vorhaben ist eine Erhöhung des Beurteilungspegels durch dem Vorhaben zuzurechnenden Verkehrslärm von ca. 1 dB tags anzunehmen (siehe obenstehende Abbildung). Gegenüber der geplanten Bebauung ergeben sich zusätzliche Pegelzunahmen von maximal 0,3 dB tags und nachts aufgrund der Reflexionen der Baukörper. Die Pegelzunahmen lassen sich nicht vollständig durch Festsetzungen des Bebauungsplans beeinflussen. Nur eine Temporeduzierung auf 30 km/h auf der Lübbener Straße könnte diese Lärmemission zum größten Teil kompensieren. Absorbierende Fassaden könnten die reflexionsbedingte Pegelzunahme kompensieren. Allerdings ist eine entsprechende Festsetzung aufgrund der nur sehr geringen Zunahme bei deutlicher Unterschreitung der Immissionsrichtwerte nicht verhältnismäßig. Die Schallimmissionen im Bereich der Anlieferung können durch eine bauliche Abschirmung gen Süden weiter reduziert werden.

Die durch das Plangebiet zusätzlich generierten Lärmimmissionen können im Ergebnis als nicht wesentlich eingeschätzt werden.

Unter Berücksichtigung der folgenden Punkte kann sich die Belastungssituation im Umfeld des Vorhabens zusätzlich verbessern:

- Asphaltierte Fahrgassen. Sollten die Fahrgassen abweichend gepflastert werden, sind zur Kompensation lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.
- Die innenliegenden Flächen der Einhausungen für Anlieferungszonen sollten schallabsorbierend ausgeführt werden, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu überschreiten,
- Für die gebäudetechnischen Anlagen wurden maximal zulässige Schallleistungspegel für einen definierten Aufstellort bestimmt. Sollten die Außengeräte im Zuge der sich konkretisierenden Planung woanders aufgestellt werden oder einen höheren Schallleistungspegel aufweisen, sollte die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.
- Einhausung der Anlieferungsrampen für die Lebensmitteleinzelhändler.

Weitergehende bauliche Vorkehrungen, wie die Einhausung der Rampe zur Anlieferung der Märkte, sind nicht zwingend erforderlich. Um die Beurteilungspegel unterhalb der Immissionsrichtwerte noch weitergehend zu reduzieren, kann die Einhausung der Rampe trotzdem beauflagt werden.

Weitere Emissionen gehen vom Plangebiet nicht aus.

10.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Kapitel 9.6 der Begründung (Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen) und insbesondere dem gesonderten Umweltbericht[15] zu entnehmen. Die Grundlage bilden die Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ erarbeitet wurden. Es handelt sich dabei um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag[16], ein Verkehrsgutachten[17], ein Lärmgutachten[18] sowie eine lichttechnische Untersuchung[19].

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs und somit der Verkehrsemissionen. Die künftige gewerbliche Nutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen führt auch zu einer Veränderung hinsichtlich der Lichtverhältnisse und der Beleuchtungssituation für die umliegenden Bewohner. Ebenso ändert sich das städtebauliche Erscheinungsbild bzw. das Landschaftsbild; anstelle landwirtschaftlicher Flächen wird ein moderner Nahversorgungstandort in Erscheinung treten. Zur Erhebung der Lärm- und Lichtemissionen, die vom Vorhabengebiet mit den angestrebten Nutzungen ausgehen, wurden Fachgutachten eingeholt (Einzelheiten siehe unten). Diese belegen, dass die Einhaltung der technischen Vorschriften und Regelwerke möglich ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben im Umfeld des Nahversorgungszentrums gewahrt.

Um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auszugleichen, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag, Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt, die für die bauliche Nutzung des Plangebiets erforderlich sind. In den Umweltbericht ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Schutzgüter vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann (vgl. dazu Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Lichtemissionen

Von den zukünftigen Betrieben gehen durch die Errichtung der Werbeanlagen sowie durch die Beleuchtung der Stellplatzflächen Lichtimmissionen aus, die die unmittelbar angrenzenden Nachbarn beeinträchtigen könnten. Aus den Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, wurde eine Untersuchung der Lichtemissionen des Vorhabens gefordert. Der Anregung wurde nachgekommen: Um die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebau-

[15] Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness GmbH, Stand: August 2022

[16] Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau sowie 4. Änderung des Flächennutzungs-planes der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness, Stand: April 2022

[17] Verkehrstechnische Untersuchung, IfV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH , 05.07.2022

[18] Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau – Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom Juli 2022.

[19] Lichttechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, Müller-BBM GmbH, Stand: 10.08.2022

ung beurteilen zu können, wurde das Büro Müller-BBM GmbH mit der Erstellung einer lichttechnischen Untersuchung beauftragt. Die lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch gezielte planerische Minderungsmaßnahmen in Bezug auf das Beleuchtungskonzept der Betrieb der Märkte mit den zugehörigen Werbe- und Außenanlagen ohne schädliche Umwelteinwirkungen im Hinblick auf Lichtimmissionen gewährleitet werden kann. Als zu ergreifende Maßnahmen zählen u.a. zeitliche Begrenzung des Betriebs der Lichtanlagen, Leuchtdichte der Lichtquelle, Begrenzung der Beleuchtungsstärken, Lage der Beleuchtungsanlage, Höhe der Beleuchtungskörper. Solche betriebsorganisatorischen und technischen Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger daher bei Umsetzung der Planung ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorzulegen, welches die Vorgaben der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg[20] erfüllt. Damit wird auch der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald - Untere Naturschutzbehörde vom 18.02.2022 nachgekommen: Die Behörde fordert, dass bei Umsetzung der Planung Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Insekten nach den Vorgaben der Licht-Leitlinie zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Hinweis: Das Gutachten berücksichtigt bei der Betrachtung der Lichtimmissionen die abschirmende Wirkung von Bepflanzungen wie Hecken nicht. Mit der zeichnerischen Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im südlichen Geltungsbereich kann der Bebauungsplan mit der Regelung die Lichtimmissionen zu den südlich angrenzenden Nachbarn optisch zusätzlich eindämmen. Detaillierte Aussagen sind der lichttechnischen Untersuchung zu entnehmen.

10.8 Klimaschutz, Bodenschutz

Die allgemein als „Bodenschutzklausel“ bezeichnete Regelung in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthält zwei Grundsätze, die jeweils durch weitere Anforderungen konkretisiert sind. Die Vorschrift fordert:

- den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und
- den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Weiterhin fordert die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB, dass die Inanspruchnahme u.a. landwirtschaftlich genutzter Flächen besonders zu begründen ist und dabei Ermittlungen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung anzustellen sind.

Nach der „*Klimaschutzklausel*“ in § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Maßnahmen, mit denen dem

[20] Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) zuletzt geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779).

Klimawandel entgegengewirkt wird, sind z. B. die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen durch Schaffung und Optimierung der Voraussetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien oder die Umsetzung eines Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“, wodurch das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO2-Ausstoß gering gehalten wird (vgl. Begr. des Entw. zum BauGB-ÄndG 2011 - BT-Drs. 17/6072 S. 9). Die Planung trägt den Vorgaben Rechnung: Das Planvorhaben sieht eine festgesetzte GRZ von 0,4 und eine textliche Festsetzung zur Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 vor. Dies entspricht auch den in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung.

Das Vorhaben soll zwar auf bisher unbebauten Flächen realisiert werden, befindet sich aber in integrierter Lage an der L 52 und im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Der Boden, der durch das Vorhaben in Anspruch genommen wird, ist im regionalen Vergleich als überdurchschnittlich gut und ertragreich eingestuft. Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs in Luckau Ost sind die innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten und Brachflächen flächenmäßig zu klein. Zu berücksichtigen ist das bereits im INSEK für Luckau Ost definierte Versorgungsdefizit und der Nahversorgungsbedarf, der in diesem Stadtbereich besteht. Es handelt sich neben dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt um den zweiten ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Luckau. Da es hier zu einer bewussten Kaufkraftbindung kommt, ist ein höherer Flächenverbrauch unumgänglich. Alternative Standorte im Osten Luckaus haben sich nicht aufgedrängt (vgl. Alternativenprüfung in Kapitel 7). Somit ist die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen gerechtfertigt.

Durch die Planung erhöht sich lokal die Verkehrsbelastung. Das darf aber nicht damit verwechselt werden, dass damit automatisch der Ausstoß von Treibhausgasen erhöht wird: Durch die Behebung des Nahversorgungsdefizits im östlichen Teil Luckaus entfallen künftig zahlreiche, im Vergleich längere innerstädtische Fahrten. Für zahlreiche Anwohner ist die Nahversorgung sogar erstmals fußläufig gesichert. Über die Ansiedlung mehrerer Betriebe auf einem Grundstück entfallen zudem sonst notwendige Fahrten an mehrere Standorte (Konzentrationseffekt). Zugleich dient die Planung ausdrücklich dazu, dass Luckau seine Funktionen und Aufgaben als Mittelzentrum wahrnehmen kann. Durch die Verbesserung der Versorgungssituation auch für den Verflechtungsbereich ist eine Ansiedlung großer Nahversorgungsbetriebe in nicht zentralen, damit schlechter angebundenen und häufig nur per PKW erreichbaren Orten nicht mehr zu befürchten. Insgesamt sind mindestens ab der Betriebsphase positive Effekte zu erwarten.

Die vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen (Begrünung der Stellplätze und Dächer, Anpflanzen von Bäumen, Versickerung von Niederschlagswasser) wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Damit wird den Belangen des Klima- und Bodenschutzes Rechnung getragen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen.

Als Folge der Planumsetzung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst und dessen Umgebung entstehen. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die Zunahme der Ver-

sieglung im Plangebiet als Folge der Bebauung sind lokale Veränderungen der Luftqualität anzunehmen. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der Nähe zur offenen Landschaft sind jedoch keine lufthygienisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

10.9 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung

Der Vorhabenträger des B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ hat sich gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Das gilt sowohl für den B-Plan Nr. 22 als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

11. Flächenbilanz

Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 17.370 m².

12. Kosten der Planung

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die Planungskosten zu tragen. Das gilt sowohl für den B-Plan Nr. 22 als auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Absicherung der Kostenübernahme erfolgt in einem zugehörigen städtebaulichen Vertrag.

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2022. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde bis zum 21.02.2022 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein zehnseitiges Informationsblatt mit folgenden Anlagen:

- Vorentwurf des B-Plans mit textlichen Festsetzungen,
- Vorentwurf zum Flächennutzungsplan,
- Biotopkartierung,
- Auswirkungsanalyse.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehende Belange geltend gemacht.

Es wurden 47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie zwei Gemeinden und Städte angeschrieben. Insgesamt sind 24 Stellungnahmen eingegangen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.

Folgende Änderungen wurden am Entwurf vorgenommen:

- Reduzierung des Zufahrtsbereichs auf 20m.

Folgende Änderungen wurden an den textlichen Festsetzungen (TF) vorgenommen:

- Redaktionelle Anpassungen der TF 1.1.2, 1.1.5 und 1.1.6.
- Konkretisierung der TF 3.1
- Ergänzungsbedarf bei den grünordnerischen Festsetzungen (für angemessene Ersatz-/Ausgleichsbilanzierung)

Folgende Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung aufgenommen:

- **Landkreis Dahme-Spreewald – Bauordnungsamt, Dez. f. Verkehr, Bauwesen und Umwelt**: Der Artenschutzfachbeitrag war im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch ausstehend. Es wurden Hinweise zum Untersuchungsumfang des Umweltberichts sowie zur Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen gemacht, die an den Fachplaner weitergegeben wurden. Die Aussagen des Artenschutzfachbeitrags fließen in die Begründung und den Umweltbericht ein. Zusätzlich wurde auf das Vorhandensein einer bisher unbewohnten Nisthilfe für den Weißstorch hingewiesen, die sich im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch im Plangebiet befindet und umgesetzt werden soll.

- **Landkreis Dahme-Spreewald – untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde:** Es liegt kein Altlastenverdacht auf der Plangebietsfläche vor.
- **Landkreis Dahme-Spreewald – untere Denkmalschutzbehörde:** Verweis auf die Nichtbeeinträchtigung der durch die Denkmalbereichssatzung explizit geschützte Stadtsilhouette. Die Wahrung der Hauptsichtachse ist durch die textliche Festsetzung zur Höhenbegrenzung sowie die zeichnerische Festsetzung zur OK max. gegeben. Bodendenkmale sind keine betroffen.
- **Landkreis Dahme-Spreewald – Brandschutzdienststelle:** Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für die vorgesehenen Nutzungen zu gewährleisten. Es wird auf die Beachtung der Richtlinien für die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ bei der Konkretisierung der Straßenplanung hingewiesen.
- **Landkreis Dahme-Spreewald – Amt für Veterinärwesen, Verbraucherschutz und Landwirtschaft:** Der Bodenwert des Plangebiets ist im regionalen Vergleich mit durchschnittlich 50 hoch. Es wird darauf verwiesen, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die in Anspruch genommene Fläche vorgenommen werden. Zudem wird empfohlen, den für das Vorhaben abgetragenen Oberboden abzutragen und an eine Firma zur landwirtschaftlichen Verwendung zu übergeben. Es wird darauf plädiert, dass im Rahmen einer Alternativenprüfung die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Luckau zu betrachten sind.
- **Landkreis Dahme-Spreewald – Straßenverkehrsamt:** Gibt den Hinweis, dass entlang der Lübbener Straße bislang kein Fußweg vorhanden ist und die Trennung der Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen ist. Es ist dem Straßenverkehrsamt rechtzeitig ein Beschilderungs- und Markierungsplan zur Prüfung vorzulegen.
- **Landkreis Dahme-Spreewald – Bauleit- und strategische Planung:** Es erfolgen Hinweise zu den textlichen Festsetzungen 1.1.2, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.8 und 3.1 (siehe oben) sowie zu der Bedienung der Bushaltestelle „Lübbener Straße“. Diese Haltestelle wird nur stadteinwärts bedient (Linien 472 und 475). Für die andere Richtung (nach Lübbenau oder Lübben) ist die Haltestelle „Zaackoer Weg“ zu nutzen. Die Begründung wurde redaktionell angepasst. Es soll geklärt werden, wie der nicht motorisierte Individualverkehr das Plangebiet erreichen kann.
- **Gemeinsame Landesplanungsabteilung:** Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Verweise auf eine leichte Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahversorgung (Z.2.7 LEP HR).
- **Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald – Regionale Planungsstelle:** Keine Einwände gegen das Planvorhaben.
- **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum**: Bodendenkmale sind keine im Plangebiet vorhanden. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.
- **Landesamt für Umwelt:** Die Erstellung eine Verkehrs- und Schallgutachtens wird gefordert. Es sollen Schallimmissionen durch einen Fachplaner für den Anlieferbereich sowie durch die lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung – insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit – aber auch die Immissionen, die durch die Kundenstellplatzanlagen und Einkaufswagen(sammelboxen) hervorgerufen werden, zu ermitteln.
- **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR:** Es sind Alternativstandorte für das Vorhaben in Betracht zu ziehen. Die Notwendigkeit des Vorhabens in dem Umfang wird angezweifelt und die Überbauung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen kritisch gesehen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen konkretisiert werden. Es ist ein Artenschutzfachbeitrag vorzulegen.

- **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR):** Bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht.
- **Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Zentrale und Betrieb Lausitz:** Der derzeitige Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +59,0 m NNHN bis +59,5 m NHN (Stand 2022). Es stehen Grundwasserflurabstände zwischen 2 und 3 m an.
- **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststelle Cottbus:** Es ist zu prüfen, ob eine Linksabbiegerspur im Zuge der L52 notwendig wird. Auch die Anbindung für Fuß- und Radfahrer in das Plangebiet ist zu klären.
- **Trink- und Abwasserzweckverband Luckau:** Es erfolgt der Hinweis, dass im Bereich Wohngebiet Rietweg Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen verlaufen. Durch das Plagebiet selbst verlaufen noch keine Leitungen. Für die Errichtung der Leitungen sind die geltenden Richtlinien zu beachten.
- **Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau:** Es wird auf das Vorhandensein von Gasleitungsbeständen hingewiesen. Aus dem beigefügten Plan ist jedoch lediglich erkennbar, dass auf dem gegenüberliegenden Gehweg zur Lübbener Straße Gasleitungen verlaufen.
- **Industrie- und Handelskammer Cottbus:** Eine abschließende Einschätzung kann noch nicht erfolgen.
- **NBB Netzgesellschaft:** Kein Leitungsvorkommen im Plangebiet.
- **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Klein Gaglow:** Kein Leitungsvorkommen im Plangebiet.
- **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**: Keine Anlagenbetreiber betroffen.
- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:** Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt und sind in die Begründung sowie Planzeichnung eingeflossen. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausliegt.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckau am 19.01 2022.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Unterlagen, die auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendet wurden. Die Planunterlagen lagen vom 27.01. bis einschließlich zum 28.02.2022 in der Stadtverwaltung öffentlich aus und waren im Internet für die Bürger unter folgendem Link abrufbar: https://www.luckau.de/de.html (Bürgerportal →öffentliche Bekanntmachungen).

Aus der Öffentlichkeit gingen 9 Stellungnahmen ein, die die folgenden Punkte behandeln:

- Einwände gegen den Eingriff in den Naturhaushalt und Artenschutz,
- Befürchtung der Lärmzunahme und zur Einbuße der Verkehrssicherheit durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen,
- Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers,
- Prüfung von Flächenalternativen,
- Forderung zur Erstellung folgender Gutachten Lichtgutachtens, Lärmgutachtens, Verkehrsgutachten sowie einer Umweltprüfung; zusätzlich sind Aussagen zur Entwässerung zu treffen,
- Begrenzung der Gebäudehöhe durch geeignete Festsetzungen,
- Hinweis auf den Entfall der Buslinie 471 ab dem 02.08.2021

Zusätzlich wurde eine Unterschriftensammlung der Bürgerinitiative Luckau Ost am 24.02.2022 mit 716 Unterschriften gegen das Verfahren eingereicht. Die bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche soll nicht bebaut werden, ein zusätzliches Einkaufszentrum in Luckau Ost sei nicht gewünscht.

Darüber hinaus wurden auch Stellungnahmen, die zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept eingereicht wurden, für den B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ berücksichtigt, da diese auch den B-Plan betreffen.

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben –

13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

- wird fortgeschrieben –

14. Schlussabwägung

- wird fortgeschrieben –

15. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Artikel 2 das Gesetztes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802).

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI, I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).