

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

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

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

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

Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

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

I. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö1	<p>BürgerIn 1 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 08.02.2022</p>		
Ö1.1	<p>Sie bekommen die Verkehrsberuhigung ja jetzt schon nicht in den Griff. Ich wohne ..., und habe gelegentlich den Eindruck am Nürburg-ring zu leben. Ganz wenige Menschen kennen die blauen Schilder, und die daraus resultierende zu fahrende Geschwindigkeit. Unsere Befürchtung ist nun, der Verkehr, auch Schwerlast, die sich verfahren hat, rattert zusätzlich in Richtung Baustelle. Wo werden zu Beginn die Lieferfahrzeuge parken? Tieflader etc.</p>	<p>Im Rahmen des Planvorhabens wird ein Verkehrsgutachten eingeholt, dass die verkehrlichen Lage vor und nach der Umsetzung des Vorhabens ermittelt und bewertet. Das Gutachten ist Bestandteil der Beteiligungsunterlagen und wird mit ausgelegt.</p>	H
Ö1.2	<p>Umweltbelastend ist die Maßnahme sowieso und warum braucht ALDI einen neuen Standort. Wir fahren auch im Winter mit dem Rad zum Einkaufen und bemühen uns einen ganz kleinen CO-Fuß-abdruck zu hinterlassen. Gibt es nicht auch andere Lösungen die Einkaufsmöglichkeiten im Osten von Luckau umweltfreundlich zu verbessern.</p>	<p>Der ALDI-Markt am bestehenden Standort möchte seine Verkaufsfläche erweitern und den Markt modernisieren. Dies ist am jetzigen Standort nicht möglich. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes eine mittel- bis langfristige Betreibung des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers. Zudem befindet sich der Standort des Bestandsmarktes ALDI Nord außerhalb eines ZVB im nördlichen Bereich der Kernstadt Luckaus. Der Markt verfügt über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Ladengestaltung. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ALDI Nord kommt es zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation). Der neu strukturierte und verlagerte Betrieb ALDI Nord wird angesichts der gesteigerten Lagegunst und der bestehenden Kopplungseffekte am Vorhabenstandort eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen.</p>	Z

		Der Standortbereich der Lübbener Straße befindet sich am Rande des sogenannten „Suchbereichs“ des EZK 2010, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde. Andere Flächenalternativen bieten sich aufgrund der geringen Größe oder der Lage in einem Gewerbegebiet für den Nahversorgungsstandort nicht an.	
Ö2	BürgerIn 2 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 07.02.2022		
Ö2.1	<p>Schwerwiegende Mängel in o.g. Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fuß- und radläufige Anbindung des Standortes aus und in Richtung Stadt fehlt komplett (gemeinsamer Rad- und Fußweg unter Einhaltung der geforderten Mindestbreite von 2,50m!) • Fußläufige Anbindung an ÖPNV-Haltestelle und an Wohngebiet Rietweg fehlt kpl. • verkehrstechnische Anbindung des Standortes an L52 widerspricht gültigem Regelwerk (keine spitzwinkligen Anbindungen an übergeordnete Verkehrswegeachsen) • verkehrstechnische Erschließung (hier Lieferverkehr) in der Realisierung sehr fragwürdig • grenzwertiger Schleppkurvennachweis für Lieferverkehr sowie fehlender Schleppkurvennachweise (Ausfahrt Richtung Lübben) <p>Sollte auf dieser Grundlage eine Ausführungsplanung erfolgen, kann man nur hoffen, dass die obere Genehmigungsbehörde im Beteiligungsverfahren von Trägern öffentlicher Belange die Realisierung des Vorhabens so ablehnt.</p>	Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde ein Verkehrsgutachter mit der Erstellung eines Gutachtens sowie ein Erschließungsplaner zur Modifizierung der Erschließungssituation beauftragt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung für Fußgänger ein Fußweg von der Einmündung Rietweg bis zum vorhandenen Gehweg (westlich der Einmündung Stoßdorfer Weg) angelegt werden soll. Über diesen Gehweg können die Fußgänger die vorhandene Haltestelle und die angrenzende Wohnbebauung sicher erreichen. Um die Querung der L52 zu erleichtern, soll eine Verkehrsinsel entstehen. Zudem wird südlich der Lübbener Straße ebenfalls ein Gehweg angelegt, 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. Der Schleppkurvennachweis ist den Plänen des Erschließungsplaners ersichtlich und zeigt, dass das Ein- und Ausfahren für LKW aus dem Plangebiet möglich ist. Weitere Detaillierungen erfolgen im weiteren Verfahren bzw. auf Baugenehmigungsebene.	H
Ö3	BürgerIn 3 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 09.02.2022		
Ö3.1	Um zu verhindern, dass der Rietweg als schnelle Durchfahrtsstraße zur Nissan Straße genutzt wird und wir als Anwohner vor schnellem durchfahren geschützt werden, wäre es angebracht Verkehrsschikane an der Durchfahrtsstraße Rietweg zu installieren, um auch eventuellen LKW-Verkehr daran zu hindern diesen „Schleichweg“ zu nutzen. Wir wollen damit auch unsere Kinder schützen, denn viele	Im weiteren Verfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das belegt, dass es zwar zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens kommt, diese jedoch unschädlich ist, da für den Verkehrsfluss weiterhin die Qualitätsstufe A gewährleistet werden kann. Die Bauleitplanung verhält sich nicht zur Gestaltung der Straßenverkehrsfläche. Umbauten liegen in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes, die	N

	Durchfahrende „übersehen“ jetzt schon das Verkehrsschild Verkehrsberuhigter Bereich. Haben Sie auch hierzu eine Lösung? Ich bin sehr gespannt und freue mich auf Ihre Antwort.	Bauleitplanung kann diese nicht anordnen. Bei dem Verstoß gegen die Einhaltung der Geschwindigkeit handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Sanktionen sind über das Ordnungsrecht zu verhängen, nicht über die Bauleitplanung.	
Ö4	BürgerIn 4 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 11.02.2022		
Ö4.1	Ich habe Einsicht in die Auslagen zum Bebauungsplan an der Lübbener Straße genommen. Als direkt Betroffener Eigentümer der Flurstücke, des Grundstücks ..., 15926 Luckau, lege ich hiermit Einspruch gegen diesen Bebauungsplan ein. Aus den Anlagen geht hervor, dass direkt an meiner Grundstücksgrenze der ca. 17 000 qm große REWE Markt errichtet werden soll, der Vergleich mit Referenzobjekten lässt den Schluss zu, dass hier auch mit einer Bauhöhe von mindestens 8 m zu rechnen. Des Weiteren ist ersichtlich, dass die Ver- und Entsorgung über die Laderampen auch direkt an meiner Grundstücksgrenze erfolgt. Das ist unzumutbar und nicht hinnehmbar, da es einen tiefen Einschnitt in die Privatsphäre und Lebensqualität darstellt. Durch die damit unausweichliche Beschattung des Grundstücksbereiches und den LKW Verkehr, ist eine Erholung im Gartenbereich unmöglich bzw. ausgeschlossen.	Gegen das Vorhaben wird Einspruch eingelegt. Die Verlagerung der Anlieferungsrampen wurde geprüft. Aus verkehrstechnischen Gründen verbleibt der Anlieferungsbereich im rückwärtigen Bereich Märkte. Um den Immissionsrichtwerten der TA Lärm jedoch gerecht zu werden, werden die Zufahrtsbereiche nach Prüfung des Schallgutachters eingehaust. Dies hat sowohl lärmindernde als auch optisch eine positive Wirkung, da nicht mehr direkt Einsicht in den Anlieferungsbereich genommen werden muss. Im Übrigen hält das Vorhaben die bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen ein, sodass von einer erdrückenden Wirkung, fehlendem Sozialabstand u.ä. im Regelfall nicht auszugehen ist. Anhaltspunkte für eine andere Beurteilung des Sachverhalts bestehen hier nicht. Das Büro Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH hat eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die vom Vorhaben ausgehenden Schallemissionen zu ermitteln. In einer Vorher-Nachher Betrachtung der Verkehrsgeräusche zeigt sich, dass der Beurteilungsspiegel nicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70dB(A) tags und 60dB(A) nachts übersteigt. Nach der Einhausung des Anlieferungsbereichs für den Aldi- und Rewe-Markt können die immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Vorhabens eingehalten werden (vgl. hierzu Begründung Kap. 10.4).	H
Ö4.2	Zu bedenken ist auch und das zeigt die Erfahrung, dass die Kühllaster während der Lieferung und Beladung nie abgestellt werden. Das bedeutet für den Belieferungszeitraum und da gehe ich von 03 Uhr bis 22 Uhr aus, eine extrem hohe Lärmbelastung zu erwarten ist. Des Weiteren werden die Schadstoffemissionen rapide ansteigen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Schallgutachter weitergegeben und im Umweltbericht berücksichtigt. Im Schallgutachten wurden Betriebszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr untersucht, diese sollen auch als Auflage im Genehmigungsverfahren gesichert werden. Das BauGB und die BauNVO selbst bieten keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Betriebszeiten.	U

	<p>und da rede ich von hoch gesundheitsgefährdenden Schadstoffen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CO • HC • Nox • SO₂ • PM • Rußpartikel 	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurden auch die Schutzgüter Luft sowie menschliche Gesundheit untersucht. Es können diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden.</p>	
Ö4.3	<p>Das ganze Areal des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an einem Waldstück und an Gartengrundstücke an. Bekannterweise sind solche Lebensräume Rückzugsgebiete für viele (auch geschützte) Tierarten. Auch hier sehe ich die Problematik, dass durch die Bebauung der Lebensraum negativ beeinflusst wird und dass, eine unmittelbare Auswirkung auf die Artenvielfalt zur Folge hat (vgl. hierzu div. Gerichtsurteile). Liegt hier eine Studie bzw. ein Gutachten über Auswirkungen vor?</p>	<p>Auswirkungen auf die Fauna werden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfasst. Für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden auch angrenzende Biotope untersucht. Die Auswirkungen des Vorhabens werden vollständig erfasst.</p>	U
Ö4.4	<p>Ein weiterer und meines Erachtens sehr wichtiger Punkt ist der Wertverlust meines Grundstückes durch diese Art der Bebauung. Hier gehe ich von 30 bis 40 % Wertverlust aus. Wie sieht das Konzept der Ausgleichszahlungen aus, falls es doch zur Bebauung kommen sollte?</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht zugestimmt werden. Das BVerwG hat in ständiger Rechtsprechung geklärt, dass das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Erhaltung einer gegebenen Situation, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, nicht abwägungsbeachtlich ist (BVerwG, B. v. 2.8.2007 – 4 BN 29/07; Urt. v. 24.9.1998 – 4 CN 2.98).</p> <p>Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert von Grundstücken in der Umgebung des Bebauungsplans sind allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange (BVerwG, Beschl. v. 9.2.1995 – 4 NB 17/94). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen beurteilt sich auch nicht nach dem Umfang einer Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen. Zur Würdigung nachbarlicher Interessen nach Maßgabe des Gebots der Rücksichtnahme wurde ein Lärmgutachten eingeholt, das belegt, dass durch entsprechende bauliche Vorkehrungen die Immissionsschutzwerte in der Umgebung eingehalten werden können. Demnach sind auch keine starken Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Auch</p>	Z

		<p>sonst bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Nachbarschaft.</p> <p>Auch städtebaulich lässt sich die Überwindung des grundlegend zu berücksichtigenden nachbarlichen Belangs der Beibehaltung des status quo begründen: Der Bebauungsplan ist in diesem Fall zur Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung und Umsetzung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Stadt erforderlich. Bereits das INSEK 2030 der Stadt Luckau weist die Fläche als Wohnbauflächenpotenzial aus. Die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks des Eigentümers wird durch den B-Plan nicht eingeschränkt. Eine Entschädigung nach den §§ 39 ff. BauGB oder sonstigen gesetzlichen Regelungen ist daher weder erforderlich noch besteht ein Anspruch darauf.</p>	
Ö4.5	<p>Zu meinen Bedenken und Einwänden bitte ich Sie um eine Ausführliche Stellungnahme. Dieses Schreiben geht Ihnen vorab als Email zu, um die Frist zu wahren. Zusätzlich erhalten Sie meinen Einspruch postalisch per Einschreiben. Ich bitte Sie mir den Eingang dieses Schreibens und der Email zu bestätigen und verbleibe, mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
Ö5	<p>BürgerIn 5 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.02.2022</p>		
Ö5.1	<p>Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB gebe ich hiermit Hinweise, Bedenken und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort „Lübbener Straße“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>	<p>Einleitung Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
Ö5.2	<p>Die Fläche des Nahversorgungsstandortes befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngrundstücken in der Lübbenauer Straße. Diese dienen mit ihren Gärten und Wohnungen auch der Erholung. Seit dem Bau der Umgehungsstraße ist hier eine friedliche beruhigte Wohn- und Naturzone entstanden. Diese darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. Das erstellte Verkehrsgutachten belegt, dass es durch das Vorhaben zwar zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens kommen wird (zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 2.626 Kfz-Fahrten pro Tag). Laut den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung ist jedoch nicht mit erheblich höheren Schallimmissionen zu rechnen. Durch das Vorhaben ist eine Erhöhung des Beurteilungspegels durch Verkehrslärm von ca. 1dB</p>	H, U

		tags zu erwarten. Auch nachts wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch das Vorhaben nicht überschritten. Es ergeben sich punktuell Pegelzunahmen von max. 0,3 dB aufgrund von zusätzlichen Reflexionen an den geplanten Baukörpern. (siehe Begründung Kapitel 10.4 und 10.5)	
Ö5.3	<p>In den Gärten befinden sich umfangreiche Pflanzungen mit Obstgehölzen und Gebüsch, die als Lebensraum von vielen Vögeln (z.B. Blaumeisen, Kohlmeisen, Amseln, Lärchen, Nachtigall, Rauchschwalben, Sperling) und Insekten (z.B. Schmetterlinge, Bienen, Hornissen, Waldameisen, Maikäfer, Gottesanbeterin) genutzt werden. Das geplante Bebauungsgebiet nutzen der Bussard, Weißstorch, der rote Milan, Schwalben und Fledermäusen als Jagdgebiet. Das Bebauungsgebiet ist „Weidefläche“ für Rehe. In den Gärten gibt es weiterhin Habitate von Zauneidechsen.</p> <p>Durch die Bebauung des Feldes wird es, durch die zu erwartenden Emissionen aus Licht, Abgasen, Lärm und Erschütterungen, auch zur Beeinflussung des gesamten Ökosystems der Grundstücke in der Lübbenauer Str. kommen.</p> <p>Diese sind im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit zu berücksichtigen.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt. Im Zuge der weiteren Planung wird ein Umweltbericht erstellt, in dem alle Belange der Umwelt berücksichtigt werden. Zusätzlich wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls in den Umweltbericht einfließen.	U
Ö5.4	<p>Zur Reduzierung der Emissionen sind die Anlieferzonen möglichst weit weg von den Wohngrundstücken der Lübbenauer Straße zu planen. Die Anlieferzeiten sollten außerhalb der schützenswerten Zeiten (nur am Tage) erfolgen.</p> <p>Zwischen dem Bebauungsgebiet und dem Wohngebiet schlage ich umfangreiche Pflanzungen (waldähnlich Büsche, Laubbäume) vor, um Anwohner, Flora und Fauna einen natürlichen Schutz vor den Emissionen zu bieten.</p>	<p>Die Hinweise zur zeitlichen Beschränkung und Ausrichtung der Anlieferzone werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger sowie den dafür zuständigen Schallgutachter weitergegeben. Für den Bebauungsplan gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Betriebszeiten; das hat im Genehmigungsverfahren über Auflagen zu erfolgen.</p> <p>Die Verlagerung der Anlieferungsrampen wurde geprüft. Aus verkehrstechnischen Gründen verbleibt der Anlieferungsbereich im rückwärtigen Bereich der Märkte. Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, werden die Zufahrtsbereiche nach Prüfung des Schallgutachters eingehaust. Dies hat sowohl lärmindernde als auch optisch eine positive Wirkung. (vgl. Lfd. Nr. Ö4.1)</p> <p>Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um</p>	H, T

		eine optische Trennung zwischen dem Vorhabengebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.	
Ö5.5	Ich zweifle an, dass durch die großflächige Versiegelung, die bisher beschriebenen Ersatzmaßnahmen ausreichen, um Starkregen durch Versickerungen auf den Flächen mit den beschriebenen Gehölzen zu kompensieren. Hier sind im Rahmen der Planungen entsprechende Berechnungen vorzunehmen, um ein Überspülen / Erosionen der benachbarten Grundstücke zu verhindern. Es ist auszuschließen, dass die Bebauung eine Beeinflussung des Grundwassers hervorruft.	Der Hinweis ist korrekt. Im Zuge der Detaillierung der Planung werden Aussagen zur Entwässerung getroffen. Der Umweltbericht wird ergänzt (vgl. Kapitel 2.3.4 Wasser).	U
Ö5.6	Weiterhin ist zu ermitteln, inwieweit sich ggf. auch in den Sommermonaten die Temperaturen durch die Bebauung im Umkreis verändern.	Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter u.a. Klima und Luft werden in dem zu erstellenden Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt.	U
Ö5.7	Es sollte über Maßnahmen nachgedacht werden, wie die zu erwartenden Starkregen aufgefangen werden können, ich denke hierbei an Versickerungsgebiete / begrünte Dachflächen, um Schwammeffekte zu nutzen oder unterirdischen Regenauffangbecken zur Abgabe an die Grünflächen in Trockenzeiten.	Die Hinweise zur Niederschlagsableitung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Bebauungsplan regelt (wie auch das BbgWG), dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern ist. Sofern weitere Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erforderlich sind, werden diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geplant und gesichert.	U
Ö5.8	Baumaterialien sollten so gewählt werden, dass eine Reflektion der Sonneneinstrahlung erfolgt, um ein Aufheizen der Flächen und Umgebung zu minimieren.	Der Hinweis zur Verwendung der Baumaterialien betrifft die Umsetzung der Planung. Der B-Plan kann hierzu keine Festsetzungen treffen, daher wird der Hinweis an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
Ö5.9	Um zu verhindern, dass die Besucher der Märkte ihre Notdurft an den Nachbargrundstücken verrichten, sind zwingend in allen anzusiedelnden Märkten jeweils öffentlichen Toiletten vorzusehen!	Der Hinweis betrifft ebenfalls die Umsetzung der Planung und kann nicht im B-Planverfahren geklärt werden. Dennoch wird er an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
Ö5.10	Wenn ich die Parkplätze am LiDL / Aldi oder auch REWE in Golßen betrachte, sind die Flächen zu den meisten Zeiten nur zu max. 20% ausgelastet. Die beschriebenen Flächen für Parkplätze halte ich für überdimensioniert. Wenn man betrachtet, dass sich sowohl REWE, Fressnapf als auch ALDI immer stärker in das Onlinegeschäft / Lieferdienste einsteigen, liegt die Vermutung nahe, dass zukünftig noch weniger Parkplätze benötigt werden. Eine Reduzierung der benötigten Flächen für Parkplätze sind zu Gunsten von Grünflächen, einem	Die Stadt Luckau hat keine solche Stellplatzsatzung wie Golßen. Die für den Betreib erforderlichen Stellplätze sieht der Vorhabenträger vor. Würde der Vorhabenträger keine Stellplatzanzahl vorgeben, würde sich die Stellplatzanzahl nach dem Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach Brandenburgischer Bauordnung berechnen. Demnach sind für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO – 1 Stellplatz je 20 m ² Verkaufsfläche anzunehmen. Bei einer Verkaufsfläche	Z

	Erlebnisspielplatz, Trimm-Dich Pfad oder Hundeübungsparkur zu prüfen.	von ca. 3200 m ² wären das 160 Stellplätze für das Vorhaben. Die Zahl der herzustellenden Stellplätze im B-Plan ist auf 140 begrenzt, was bereits eine Reduzierung gegenüber den sonst geltenden Vorgaben darstellt. Weitere Reduzierungen sind nicht geplant.	
Ö5.11	Sicher nutzt die Mehrzahl der Luckauer Bewohner das Auto für ihren Einkauf. Hier sollte vielmehr darüber verkehrspolitisch nachgedacht werden, wie auf das Auto verzichtet werden kann (z.B. attraktive öffentliche Verkehrsmittel zwischen Wohngebieten, Supermärkten und dem Stadtzentrum mit entsprechenden Stauräumen für den Einkauf und individuellen Ausstiegsmöglichkeiten).	Der Hinweis ist sinnvoll und korrekt, geht jedoch über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinweg. Der Hinweis wird daher an die Stadtverwaltung weitergegeben.	H
Ö5.12	Zusätzlich sind entsprechende Rad- und Fußwege, Fußgängerüberwege zum Nahversorgungszentrum aus Richtung Cahnsdorf und Luckau Innenstadt einzuplanen. Hierbei sind die Baukosten für diese zusätzlichen Wege jedoch nicht auf die Anwohner, sondern durch den Verursacher (sprich den Betreiber der Märkte oder durch die Stadt) zu finanzieren.	Der Hinweis ist korrekt. Auch der Verkehrsgutachter und der Erschließungsplaner empfiehlt aus Gründen der Verkehrssicherheit die Errichtung eines Fußwegs nördlich und südlich der Lübbener Straße sowie die Errichtung einer Verkehrsinsel, die als Fußgängerüberquerung fungieren soll. (siehe auch Lfd. Nr.: 2.1) Die Baukosten trägt der Vorhabenträger. Die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.	H, B
Ö5.13	Standort ALDI: Wie erfolgt die Weiternutzung des alten ALDI? Da es sich lediglich um eine geringfügige Vergrößerung des bereits vorhandenen ALDIS handelt, liegt die Vermutung nahe, dass ALDI sich nur eine Modernisierung / Sanierung zu Gunsten eines Neubaus leisten möchte und eine Bauruine in der Berliner Straße hinterlässt. In Zeiten in denen Klima- und Umweltschutz in der Politik und Gesellschaft so hoch angesiedelt sind, ist es für mich nur schwer verständlich, warum eine Modernisierung nicht auch am vorhandenen Standort erfolgen kann. Bevor ALDI hier einen weiteren Bau vornimmt (bereits der Dritte) sollte dringend die Nachnutzung geklärt werden oder der Markt entsprechend zurückgebaut werden (Renaturierung).	Laut den Aussagen des Geschäftsbetreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes eine mittel- bis langfristige Betreibung des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers und erfolgt aus wirtschaftlichen Gründen. Zudem verfügt der ALDI-Markt über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Ladengestaltung. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ALDI Nord kommt es zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkausflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation). Der neu strukturierte und verlagerte Betrieb ALDI Nord wird angesichts der gesteigerten Lagegunst und der bestehenden Kopplungseffekte am Vorhabenstandort eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen. Eine Nachnutzung des Bestandsmarktes obliegt dem Eigentümer der Immobilie, auch eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist nicht	K

		gänzlich ausgeschlossen. Dies zeigt auch die Auswirkungsanalyse, die im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios die Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter an dem derzeitigen Standort an der Berliner Straßen betrachtet (siehe Kap. 5.4 der Auswirkungsanalyse).	
Ö5.14	Sollten für die Märkte Zugeständnisse zu baulichen Maximalhöhen gemacht werden, sollten diese auch für die anliegenden Wohngebiete (um z.B. Aufstockung von Gebäuden durchführen zu können) gelten.	Die Planzeichnung sieht bereits eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe vor – OK max. 71 m über NHN. Diese entspricht dem Durchschnitt der Geländehöhe inkl. Gebäude der Nachbarschaft. Die Firsthöhe der Gebäude entlang der Lübbener Straßen beträgt ca. 69 m über NHN. Gewerbebauten werden i.d.R. etwas höher errichtet als Wohnbebauung. Die Gebäude der Märkte müssen sich jedoch in die bestehende Umgebung einfügen. Damit sich die Neubebauung einfügt, wird im B-Plan die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 71 m über NHN festgesetzt. Demnach sind die Wohngebäude ca. 2 m niedriger als die Gebäude des geplanten Nahversorgungsstandortes, wenn diese die in der TF vorgeschriebene maximal Höhe der baulichen Anlagen ausnutzen.	N, Z
Ö5.15	Ich denke kaum jemand in der Lübbenauer Straße fühlt sich von Supermärkten unterversorgt. Anstehen an Supermarktkassen ist in Luckau nur vor Feiertagen einzuplanen, entsprechend dem Stadtentwicklungsplan ist auch nicht mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, so dass die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit dieses Vorhabens in Frage steht.	Bereits das INSEK 2030 und das „Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau“ (2010) sehen eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt vor. Auch die Auswirkungsanalyse belegt, dass es im Bereich Luckau Ost eine Unterversorgung gibt (siehe Auswirkungsanalyse Kap. 6 Abbildungen 4 und 5).	N, Z
Ö5.16	Es sollte vertraglich festgelegt werden, was nach Ablauf der Nutzungsdauer mit den Supermärkten passiert, um zu verhindern, dass weitere Bauruinen hinterlassen werden. Ich bitte meine Bedenken und Anmerkungen im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet und soll langfristig als Nahversorgungsstandort fungieren. Eine Rückbauverpflichtung ist daher nicht erforderlich.	N
Ö6	BürgerIn 6 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 22.02.2022		
Ö6.1	Wir, ... und ..., sind die Eigentümer der Flurstücke ... (Flur 12, Gemarkung Luckau) in der	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

	Zwischen unserem Grundstück und dem betreffenden Gebiet, dargestellt im Bebauungsplan, befindet sich lediglich ein Streifen von zwei unbebauten Flurstücken ... und ... von ... Breite in Privatbesitz. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan liegt die Gebäudegrenze des REWE-Marktes nur ... von unserer Grundstücksgrenze entfernt. Das Gebäude erstreckt sich mit 67 Meter Tiefe über die gesamte Breite unseres Grundstücks und versiegelt dort den Boden. Auch die Schleuse für die Belieferung des Rewe-Marktes liegt nur ... von unserer Grundstücksgrenze entfernt.		
Ö6.2	Damit sind wir als Nachbarn von den negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung direkt und in unzumutbarer Weise betroffen. Wir erheben hiermit fristgerecht Widerspruch und Einwände gegen den Bebauungsplan Nr.22. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel der Öffentlichkeitsbeteiligung unterliegt, erheben wir gleichfalls fristgerecht Widerspruch und Einwände gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau. Diese betreffen insbesondere die Größe und Lage des ausgewiesenen Sondergebietes.	Der Hinweis zum Widerspruch gegen das Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.	K
Ö6.3	<u>Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“</u> Einwände gegen die Lage des Bebauungsplan-Areals 1. Das Bebauungsgebiet liegt zu dicht am südlich angrenzenden Wohngebiet der Lübbenauer Straße. Im Verhältnis zur Größe des geplanten Gewerbegebietes (17000 m ²) mit 140 Parkplätzen und der geplanten Gebäude (derzeit über 4000 m ² , zusätzliche Bebauung möglich) sowie der zu erwartenden Immissionsbelastung u.a. durch die Gewerbebetriebe selbst sowie Park-, Durchgangs- und Lieferverkehr in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung sehen wir den Trennungsgrundsatz gemäß §50 BImSchG verletzt.	Zur Klärung der Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren, wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, dessen Aussagen mit in die Begründung zum Entwurf sowie den Umweltbericht eingeflossen sind und als Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zur förmlichen Beteiligung mit ausgelegt werden (vgl. Genest, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2022). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben nur mit einer geringen Erhöhung des Beurteilungspegels durch Verkehrsgeräusche auszugehen ist. Für die Nahversorgungsmärkte wurden bauliche Einhausungen des Anlieferbereichs angesetzt. Somit können die Schallimmissionen durch bauliche Maßnahmen abgeschirmt werden und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.	H, B
Ö6.4	2. Die Lieferschleuse als eine der Hauptquellen des Anlieferlärms befindet sich nur 3 Meter von der nächsten Grundstücksgrenze des Wohngebietes entfernt, was für die Anlieger unzumutbar ist. Wie sich	Siehe Lfd. Nr. Ö6.3, Ö5.4	H

	der Lieferverkehr verträglich über den gesamten Parkplatz manövrieren will, um in die „hinterste Ecke“ zu kommen, erschließt sich nicht.		
Ö6.5	3. Die Sicht in Richtung Norden wird durch den geplanten REWE Markt mit 8 Metern Höhe plus Aufbauten komplett blockiert und ist grundsätzlich nicht akzeptabel.	Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der zeichnerischen Festsetzung OK max. 71,0 m über NHN geregelt. Die durchschnittliche Geländehöhe in der Umgebung beträgt ca. 62m. Die Firsthöhe der Gebäude entlang der Lübbener Straßen beträgt ca. 69 m über NHN. Gewerbebauten werden i.d.R. höher errichtet als Wohnbebauung. Der Höhenunterschied zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbebauten verhindert nicht das Einfügen in die nähere Umgebung. Es sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen die festgesetzte bauliche Höhe. Darüber hinaus teilte die untere Denkmalschutzbehörde (Lfd. Nr. 1.12 bis 1.14) in ihrer Stellungnahme mit, dass durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen und die von der Lübbener Straße zurückversetzte Platzierung der Baukörper von der Wahrung der Hauptsichtachsen auf die Altstadt ausgegangen werden kann. Damit ist auch die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) in Bezug auf den Denkmalbereich Luckau mit der durch die Denkmalbereichssatzung geschützten Stadtsilhouette gegeben.	N, Z
Ö6.6	4. Durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens durch ein Gebäude von über 2000 m ² in unmittelbarer Nähe unserer Flurstücke sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas mit Folgeschäden an den Bepflanzungen zu erwarten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass es zur Versiegelung und Verdichtung des Bodens kommt. Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die baurechtlichen Aspekte im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz, die Bestandteil des Umweltberichtes ist, abgehandelt. Die Aussagen werden in die Begründung zum Entwurf einfließen. Als Bestandteil zum B-Plan wird die Unterlage im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt und kann eingesehen werden.	U
Ö6.7	5. Der direkt an einen Teil unserer Flurstücke angrenzende Streifen der Weihnachtsbaumplantage (Flurstück ...) bietet keinen ausreichenden Geräusch- und Sichtschutz. Die weitere private Nutzung des Grundstückes ist offen und kann sich jederzeit ändern. Im Umweltgutachten ist zudem vom „Verlust von Gehölzen“ die Rede, so dass diese u.U. den Bauarbeiten zum Opfer fallen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, das die Verträglichkeit des Vorhabens belegt. Siehe Lfd. Nr. Ö6.3 Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.	H

<p>Ö6.8</p>	<p><u>Einwände zum Thema Immissionen</u> 1. Die für das Gebiet des Bebauungsplans zu erwartenden Immissionen werden nicht vollständig erfasst. Berücksichtigt werden müssen auch: • Beeinträchtigungen durch die nächtliche Beleuchtung des Parkplatzes und der Gebäude sowie lästige Leuchtreklame • Belästigung durch üble Gerüche des unmittelbar am Wohngebiet gelagerten Mülls oder Gerüche bedingt durch andere Nutzungen Wie Imbiss, Gastronomie, andere Gewerbe • Wärmeabstrahlung durch Aufheizung von Dachflächen Bisher ist in keinem Fall ersichtlich, ob und welche Maßnahmen ergriffen werden sollen.</p>	<p>Um alle zu erwartenden Immissionen, die durch das Bauvorhaben hervorgerufen werden, vollständig zu erfassen, wurden Fachgutachten erstellt, deren Aussagen in die Begründung und in den Umweltbericht einfließen. Die Gutachten (zu den Themen Schall und Lärm) können im Rahmen der förmlichen Auslegung eingesehen werden. Zur Regelung der beleuchteten Eigenwerbung wurde ein Lichtgutachten eingeholt, das im Rahmen der förmlichen Beteiligung zusammen mit dem Schallgutachten mit ausgelegt wird und als Grundlage für eventuell notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan dient.</p>	<p>H</p>
<p>Ö6.9</p>	<p>2. Wir fordern die Vorlage einer Schallimmissionsschutzprognose, die spezifisch für den Standort und für die betroffenen Grundstücke durchgeführt wird, um die tatsächlichen Beeinträchtigungen zu ermitteln. • Dabei ist aus oben genannten Gründen die Bepflanzung mit Weihnachtsbäumen herauszurechnen, da diese nicht gesichert ist und privatem Gutdünken unterliegt. • Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den betroffenen Grundstücken um Hausgärten handelt, d.h. es muss der Aufenthalt im Freien gesichert sein und nicht nur der in Wohngebäuden. • Folgende Schallquellen müssen einfließen: Kundenverkehr, Lieferverkehr, Signal beim Rückwärtsfahren in die Schleuse, Rangieren von LKW, Klappen der Autotüren, Motorengeräusche der Kühl-LKW und deren Aggregate, die nicht abgestellt werden können, die zu erwartenden Lieferfrequenzen und Lieferzeiten, technische Geräusche beim Betrieb des Gebäudes, z.B.. Klimaanlage, VRV-Anlagen, Verflüssiger, Geräusche, die sich aus der Lagerung und Entsorgung von Müll ergeben, spezifische Geräusche der Leergutannahme und Frischfleischlieferung etc. • Berücksichtigung nicht nur von geplanter, sondern auch zugelassener Nutzung (z.B. Gastronomie)</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten durch einen Gutachter erstellt (siehe auch Ldf.-Nr. Ö6.3).</p>	<p>H</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von ungeplanten negativen Nebenwirkungen, z.B. Parkplatztourismus 		
Ö6.10	<p>3. Geeignete Maßnahmen, um Immissionen zu beschränken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einschränkung der Lieferzeiten bereits im Bebauungsplan festzuschreiben und nicht im Ermessen der Betreiber • Anlieferung nur in den Betriebszeiten maximal von 8:00-20:00 Uhr • Öffnungszelten bis maximal 20:00 Uhr • für alle Gewerbebetriebe keine Belieferung außerhalb der Geschäftszeiten • Keine Anlieferung vor 8:00 Uhr, Verbot von Nachtanlieferung • Einhaltung der Sonntags- und Feiertagsruhe • keine Zulassung des Betriebes von Gaststätten • Keine Aufbauten oberhalb der Gebäudeoberkante • Keine nächtliche Beleuchtung incl. Werbebeleuchtung zulassen • Sperrung des Parkplatzes nach 22:00 Uhr durch eine Schranke (Verhinderung illegaler Autopartys) • auf der Südseite (mindestens zwischen Fressnapf und östlicher Grundstücksgrenze des Bebauungsgebietes) Erstellung einer begrünten Geräuschschutzwand bis mindestens ca. 3 Meter Höhe, z.B. Lärmschutzwände der Firma Kokowall oder mindestens gleichwertig. • zusätzlich die komplette Einhausung der Anlieferungsrampe einschließlich Überdachung • Gasverflüssiger, Wärmepumpen u.ä. in einer Ausführung mit der geringsten Geräuschverursachung, außerdem Einhausung dieser Geräte sowie Verlegung auf die Gebäuderückseite • Verlegung der Anlieferschleuse auf die nördliche Seite, da dort der Abstand zur nächsten Wohnbebauung weitaus größer und die Gesamtbelästigung möglicherweise geringer ist. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger sowie den Lärmgutachter weitergegeben.</p> <p>Der Lärmgutachter hat im Rahmen seiner schalltechnischen Untersuchung die Betriebszeiten zu Tageszeiten d.h. 6:00 bis 22:00 Uhr untersucht. Die Lieferzeiten können aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechende Auflagen können und sollen aber im Genehmigungsverfahren erfolgen. Für die Nahversorgungsmärkte wurden bauliche Einhausungen des Anlieferbereichs angesetzt. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung eingehalten werden können. Daher sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig, die den Schallschutz regeln.(vgl. Lfd. Nr. Ö4.1)</p>	H
Ö6.11	<p>Einwände gegen die Wirkungen auf Pflanzen und Tiere</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Erfassung der Wirkungen auf Pflanzen und Tiere müssen die Wirkungen auf die angrenzenden Gartengebiete berücksichtigt und nicht wie hier vollkommen vernachlässigt werden. • Veränderung des Grundwassers und des Mikroklimas Wirken sich u.U. negativ auf Gartenbepflanzungen und Bäume aus. 	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Durch das zuständige Landschaftsplanungsbüro erfolgen Kontrollen, die über den Radius des Plangebiets hinausgehen. Spezifische Untersuchungen in den Gärten sind jedoch nicht möglich, da es sich hierbei um Privatgrundstücke handelt, die nicht öffentlich zugänglich sind. Teilflächen der Gartenbereiche konnten jedoch eingesehen werden. Deren Erkenntnisse fließen mit in den Umweltbericht ein</p>	U

	<ul style="list-style-type: none"> • Auf unseren Flurstücken befindet sich ein ca. 100 Jahre alter Garten mit teilweise Originalbepflanzung und Altbaumbestand. 	und werden im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens mit ausgelegt.	
Ö6.12	<p>Zudem siedeln hier Frösche und Kröten, viele Schmetterlingsarten ebenso wie Weinbergschnecken und Fledermäuse, Insekten wie Erdhummeln, Spechte und im Umfeld Greifvögel wie der Milan. Diese wären durch die unmittelbare Nähe des Gewerbegebietes in ihrem Lebensraum gefährdet.</p>	Im Rahmen der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt die Betrachtung und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Tierarten. Die Aussagen fließen mit in den Umweltbericht zum Bebauungsplan.	U
Ö6.13	<p><u>Einwände gegen die Wirkungen auf Grundwasser, Boden und Klima</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts respektive Grundwasser und die Auswirkungen auf das Gebiet Lübbenauer Straße sind in einem unabhängigen Gutachten zu untersuchen. • Wie soll die Grundwasserbeschaffenheit und die Versickerung gesichert werden? Ein Konzept mit geeigneten Maßnahmen liegt nicht vor. Denkbar wäre der Einsatz von Gründächern. • Bisher sind keine Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung geplant. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen zu den Schutzgut Wasser, Boden und Klima werden im Umweltbericht getroffen. Dieser liegt als Bestandteil der Unterlagen zur förmlichen Beteiligung zur Einsicht aus.	U
Ö6.14	<p><u>Einwände gegen den Umzug des Aldimarktes als Einwände gegen den Flächennutzungs- und den Bebauungsplan</u></p> <p>Die Einwände gegen den Umzug des Aldimarktes vom bisherigen Standort sind zahlreich und wurden bereits bei der öffentlichen Diskussion des EHK vorgebracht. Sie betreffen beide Pläne im Parallelverfahren, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan. Sie seien hier noch einmal angeführt:</p> <p>1. Der Umzug des Aldi hinterlässt eine Versorgungslücke in der Weststadt. Der Nettomarkt ist zur Versorgung der Weststadt nicht ausreichend, da zu klein. Dies ist umso gravierender, als weitere Grundstücke in der Weststadt für die Wohnbebauung ausgewiesen wurden, was den Einzugsbereich des Aldi-Marktes am bisherigen Standort noch vergrößert.</p>	Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung vom bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes an diesem Standort attraktiv. Zudem belegt die Auswirkungsanalyse, dass es aufgrund der räumlichen Nähe von ALDI und Netto zu Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche kommt. Es ist nicht ersichtlich, dass es durch den Wegzug des ALDIs zu einem Defizit der Nahversorgung für die Bewohner von Luckau West kommt. Die Verlagerung des ALDI-Marktes ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers. Laut den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes eine mittel- bis langfristige Betreuung des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen.	K
Ö6.15	<p>2. Die laut EHK und Auswirkungsanalyse zu versorgende Gemeinde Heideblick mit 3000 Einwohnern grenzt ebenfalls im Westen an das Gebiet von Luckau. Auch hier ist ein Standort westlich des Stadtzentrums geeigneter.</p>	Die Stadt Luckau übernimmt als Mittelzentrum für die Gemeinde Heideblick im kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktionen, da das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde mit ca. 3.000 Einwohnern zu gering,	Z

		<p>um dort einen eigenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Auch durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes an der Lübbener Straße ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu rechnen. Vorhandene Lebensmittelmärkte im Westen des Stadtgebietes können sich hinsichtlich des Marktauftritts sowie der Verkaufsflächengröße an die neue Marktsituation anpassen.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass durch das Bauleitplanverfahren und den Wegzug des ALDIs keine „städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten. Es bieten sich durch die Entwicklung des Planvorhabens vielmehr Chancen eine der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckaus für Heideblick und teilweise auch Dahme/Mark entsprechendes Angebot zu etablieren und einen ausgewogenen Betriebstypenmix herzustellen (Vollsortiment/Discount)“ (Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse, 01/2022; S. 51)</p>	
<p>Ö6.16</p>	<p>3. Wird der Aldi-Markt zusätzlich zum REWE nach Osten verlagert, ist ein erheblicher Transitverkehr durch die Altstadt bzw. in unmittelbarer Nähe der Altstadt zu erwarten. Damit wird der Effekt der so erfolgreich gebauten Umgebungsstraße zur Beruhigung des Stadtzentrums in großen Teilen wieder aufgehoben. Durch den Transitverkehr würden wiederum Anwohner bspw. in der Lindenstraße durch Lärm geschädigt, zumal diese auch noch über Kopfsteinpflaster verfügt.</p> <p><i>Zum Vergleich:</i> <i>Der Weg vom Ortseingang Luckau (Straße von Langengrassau / Gemeinde Heideblick)</i> <i>a) zum bisherigen Aldi: 3,2 km</i> <i>b) über die Umgehungsstraße zum neuen Standort: 7,0 km</i> <i>c) durch die Stadt (Lindenstr., Südpromenade) zum neuen Standort: 4,3 km</i></p> <p>Auch die ohnehin schon problematische Verkehrsbelastung direkt am Standort Lübbener Straße steigt durch die doppelte Nutzung durch zwei großflächige Nahversorger noch an.</p>	<p>Zur Klärung der Verkehrslage wurde ein Verkehrsgutachter mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich das Verkehrsaufkommen zwar erhöht, von dem Vorhaben jedoch keine gravierenden negativen Auswirkungen auf die aktuelle verkehrliche Situation ausgehen und an allen Knotenpunkten ein reibungsloser Verkehrsfluss möglich ist. Die Aussagen sind Bestandteil der Begründung zum Entwurf und des Umweltberichts. Das Dokument wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt (vgl. auch Begründung Kap. 10.4).</p> <p>Das Verkehrsaufkommen erhöht sich zwar durch das geplante Vorhaben. An allen Zufahrten wird jedoch noch immer die Qualitätsstufe A erreicht. Demnach ist weder mit langem Rückstau, noch mit langen Wartezeiten zu rechnen.</p>	<p>H</p>

<p>Ö6.17</p>	<p>4. Der geplante Neubau des Aldimarktes bringt lediglich eine Steigerung der Verkaufsfläche von 22 m². Die in diesem Zusammenhang immer wieder angeführte Vorstellung von „Mehr Licht, mehr Platz“ ist bei dieser Flächendifferenz nicht sachgerecht und erscheint so, als ob sie nur herbeigeredet wird. Eine Sinnhaftigkeit ist darin nicht zu erkennen.</p>	<p>Der Umzug des ALDI-Marktes ist eine Ermessensentscheidung des Eigentümers und kann daher nicht verhindert werden (siehe dazu auch Lfd. Nr. Ö6.14).</p>	<p>K</p>
<p>Ö6.18</p>	<p>5. Ein Neubau mit einer Neuversiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche mit allen Folgeproblemen für die Anwohner ist deshalb nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) legt fest, dass die weitere Siedlungsentwicklung auf die sogenannten zentralen Orten auszurichten ist. Dies sind ausgewiesene Mittel- und Oberzentren. Demnach ist Luckau als Mittelzentrum Entwicklungspotenzial für Siedlungsflächen. Das INSEK 2030 der Stadt Luckau sah bereits eine Siedlungsflächenenerweiterung an der Lübbener Straße vor. Auch das Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau zeigt, dass es in Luckau Ost ein Defizit an Nahversorgung gibt. Kleine Baulücken oder leerstehende Gebäude in Luckau Ost wurden bereits untersucht und eignen sich aufgrund der geringen Größe nicht für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes (vgl. Begründung Planungsalternativenprüfung).</p> <p>Im Sinne der nachhaltigen Nutzung der Böden haben die Vorhabenträger mit der Agrargenossenschaft vereinbart, dass die hochwertigen abgetragen und der Oberboden zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Nachteilige Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht schutzgutbezogen erfasst. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nach den in Brandenburg gängigen Standards erfasst und ausgeglichen.</p>	<p>Z, U</p>
<p>Ö6.19</p>	<p>6. Aldi hinterlasse bei einem Umzug eine versiegelte Fläche beträchtlichen Ausmaßes mit völlig unklarer Nachnutzung und dem Potential einer weiteren Brache. Dies wäre schon der zweite Umzug innerhalb der Stadt Luckau.</p> <p>7. Die Auswirkungsanalyse, die das Umsatzpotential des neuen Standortes für den Aldimarkt beschreibt, kommt zu dem Schluss, dass für den neuen Standort für Aldi keine Erhöhung der Flächenpro-</p>	<p>6. Die Nachnutzung im Falle einer Verlagerung des bestehenden ALDI-Marktes ist offen. Bei einer Nutzungsänderung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Falle der Ansiedlung einer anderen großflächigen Einzelhandelsnutzung, ist ein Verträglichkeitsgutachten notwendig, um etwaige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu prüfen.</p> <p>7. Die Wirtschaftlichkeit eines Lebensmittelmarktes bemisst sich durch die Kostenseite, nicht nur durch die Flächenproduktivität. Diese können</p>	<p>N, Z</p>

	<p>duktivität zu erwarten ist: (vgl. S.31). Nicht einmal aus betriebswirtschaftlicher Sicht also ist ein Umzug des Marktes in die Lübbener Straße gerechtfertigt!</p>	<p>in neugebauten Filialen signifikant geringer sein (bspw. Energieeffizienz, logistische Abläufe, einheitliches Ladendesign/Vertrieb). Ergänzend wird die Flächenproduktivität i. S. eines Worst Case-Ansatzes sogar im Vergleich zum Bestandsmarkt leicht höher angesetzt. Demnach werden Wettbewerbsbeziehungen der Betriebe am Standort untereinander (hier; mit dem geplanten REWE-Markt) „ignoriert“, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität eintreten werden (neuer Markt, welcher noch nicht im Wettbewerbsnetz etabliert ist).</p> <p>Darüber hinaus verdeutlicht die Auswirkungsanalyse, dass im Kerneinzugsgebiet des Bestandsmarktes ALDI Nord mit einem LIDL und einem NETTO-Markendiscount zwei weitere Lebensmitteldiscounter verortet sind. Es lässt sich somit insbesondere im Discountsegment ein gewisser Wettbewerbsdruck attestieren. Der ALDI befindet sich derzeit außerhalb eines ZVB. An diesem Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Die Flächenproduktivität des ALDI-Marktes liegt derzeit unter dem Bundesdurchschnitt des Betriebs mit 6.000 €/m² → Erhöhung auf 6.100 €/m².</p> <p><i>„Der neu strukturierte und verlagerte Betrieb ALDI Nord wird angesichts der gesteigerten Lagegunst und der bestehenden Kopplungseffekte am Vorhabenstandort eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen. Angesichts des absinkenden Nachfragepotenzials bis Ende 2025 im Untersuchungsraum, des zu erwartenden Wettbewerbs der Betriebe des Planvorhabens untereinander und der nur geringen projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 22 m² ist jedoch mit keinem relevanten Abweichen der Flächenleistung pro m² VKF zu rechnen“ (S. 31 der Auswirkungsanalyse“.</i></p>	
<p>Ö6.20</p>	<p>8. Die Agglomeration von zwei Großmärkten zur Nahversorgung, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan vermerkt ist, führt (vgl. Auswirkungsanalyse S.57) zudem dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grundsatz der Landesplanung und Raumordnung verletzt wird. Die Kaufkraftkonzentration im einschlägigen Bezugsraum wäre laut vorliegendem Bebauungsplan zu hoch und liegt über dem zulässigen Grenzwert von 25% der vorhandenen Kaufkraft. Da die-</p>	<p>Der Hinweis, dass die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden, ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL; siehe TöB 2) hat in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2022 mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.</p> <p>Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb eines zentralen Ortes und eines Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung</p>	<p>Z</p>

	<p>ser Wert einen Grenzwert, d.h. ohnehin schon ein Extrem, und keinen anzustrebenden Mittelwert darstellt, kann eine Überschreitung nicht einfach ignoriert werden, wie es die Auswirkungsanalyse vorschlägt.</p> <p>Zudem ist die tatsächliche Kaufkraftbindung für die Gemeinde Luckau noch höher anzusiedeln. Legt man die Werte der Auswirkungsanalyse zugrunde, kommt man auf eine Bindung der tatsächlich vorhandenen Kaufkraft von über 36 %!!¹</p> <p>Dies ist nicht nur schädlich für alle anderen Geschäfte in der Stadt, seien sie nun groß oder klein. Hier wird das erklärte Ziel aller übergeordneten Planungen der Stadt, speziell des INSEK 2030, nämlich schädliche Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsstruktur in Luckau auszuschließen, klar verfehlt. Außerdem wird durch diese Zahlen die tatsächlich zu erwartende Verkehrsbelastung am Standort Lübbener Straße deutlicher prognostizierbar.</p> <p>¹ Zugrundegelegt werden folgende Daten aus der Auswirkungsanalyse: Der Einzugsbereich besteht aus Luckau, Heideblick und Dahme. Dahme besitzt selbst ausreichend Nahversorger, u .a. einen REWE, deshalb geht die Auswirkungsanalyse davon aus, dass die Einwohner Dahmes überhaupt nicht in Luckau einkaufen werden. Für Heideblick wird eine maximale Kaufkraftabschöpfung von 70% erwartet. Nach einer annäherungsweise Berechnung aufgrund der Einwohnerzahlen kommt man auf eine Kaufkraftabschöpfung von 36,46% der tatsächlich einfließenden Kaufkraft.</p>	<p>der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da es das Ziel ist, an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort zu bündeln. Das ist hier der Fall. Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dies belegt auch die Auswirkungsanalyse, die nachweist, dass ein hinreichendes rechnerisches Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter besteht und ein Abgang bestehender Märkte unwahrscheinlich ist. Das Ziel des INSEK wird dementsprechend nicht verfehlt.</p> <p>Zur Bewertung der Verkehrssituation wurde durch ein Verkehrsgutachten eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist auch in die Begründung sowie den Umweltbericht eingeflossen ist.</p>	
<p>Ö6.21</p>	<p>9. In der Auswirkungsanalyse wird als realistischer „Worst Case“ die Nachnutzung des Standortes durch einen Penny Markt beschrieben. Diese würde zu einer kompletten Überversorgung Luckaus führen und hätte vermutlich das „Aus“ des Nettomarktes zur Folge.</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse geht von einer worst-case Betrachtung aus. Im Falle einer Nachnutzung des ALDI-Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt kann ein Marktabgang des Netto Lebensmitteldiscounters nicht ausgeschlossen werden. Auch eine Verlagerung des bestehenden Netto an den Bestandsstandort ALDI kann nicht ausgeschlossen werden. In beiden Fällen gewährleistet ein Lebensmittelmarkt weiterhin die Nahversorgung im Westen der Kernstadt.</p> <p>Ob es bei der Nachnutzung zu einer Überversorgung kommt, hängt von dem zukünftigen Betreiber der Immobilie ab und muss durch eine vorhabenspezifische Verträglichkeitsprüfung belegt werden.</p>	<p>K</p>
<p>Ö6.22</p>	<p>Einwände gegen das Verfahren</p>	<p>Die Einwände gegenüber der Fortschreibung der EZK-Fortschreibung werden in einem separaten Abwägungsprozess durch das Büro Stadt</p>	<p>K</p>

	<p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Fortschreibung des EHK ist gerade seit dem 11.2.2022 abgeschlossen, die Einwände der Bürger sind noch nicht abgewogen worden. Trotzdem wird zeitlich überschneidend seit 27.1.2022 ein Bebauungsplan für das Gebiet Lübbener Straße für die Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt; ohne dass die Einwände der Bürger gegen das EHK abgewogen werden konnten. Schon in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses vom 17.2.2021 wurde angemerkt, dass bereits ein Mietvertrag mit REWE geschlossen wurde. Welchen Wert hat bei dieser Ereignisabfolge die Öffentlichkeitsbeteiligung überhaupt?</p>	<p>und Handel vollzogen. Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses der EZK-Fortschreibung werden auch bei der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.</p>	
Ö6.23	<p>Zudem ist keine frühzeitige Information der unmittelbar Betroffenen im Vorfeld erfolgt. Wir wurden über das Vorhaben nicht informiert und unseres Wissens auch direkt anliegende Nachbarn nicht. Wenn man sich den Plan ansieht, gewinnt man außerdem den Eindruck, dass die Belange der betroffenen Anlieger in keiner Weise Beachtung finden.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Luckau vom November 2021 erfolgte im Amtsblatt vom 15.12.2021. Auch die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau ist im Amtsblatt erfolgt (19.01.2022). Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern nicht über das Vorhaben informiert wurde.</p>	N
Ö6.24	<p>Die Autoren des EHK, die Firma „Stadt+ Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner Part GmbH“ haben ebenfalls die Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Lübbener Str. im Auftrag des Bauherrn verfasst. Hier gibt es eine unzulässige Interessenverquickung, eine unabhängige Beurteilung der Situation ist nicht zu erwarten. So wird bspw. als realistischer „Worst Case“ die Nachnutzung des Aldi-Standortes ausgerechnet durch einen Penny Markt beschrieben. Der Umstand, dass „Penny“ ebenfalls im Besitz der REWE-Gruppe ist, lässt die Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Folgen für die bisherige Versorgungsstruktur als nicht objektiv erscheinen.</p>	<p>Die Wahl des Büros für die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der Stadt Luckau getroffen. Die Wahl zur Erstellung der Auswirkungsanalyse des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Vorhabenträger getroffen. Es ist dennoch durchaus sinnvoll, dass dasselbe Büro sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vornimmt, da sich das Büro bereits in der Umgebung auskennt. ALDI; Netto und Penny sind dem gleichen Betriebstypus zuzuordnen und weisen weitergehende Überschneidungen hinsichtlich der Sortimentsauswahl auf, größere Kopplungseffekte als bei diesen Märkten sind nicht zu erwarten.</p>	Z
Ö6.25	<p>Auch erscheinen gerade die Schlussfolgerungen der Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsstruktur nicht nachvollziehbar begründet oder gar unbegründet.</p>	<p>Laut der Auswirkungsanalyse gibt es zwar eine Überschneidung der Umsatzumverteilung und des Einzugsgebietes, negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/ -umstrukturierungen sind jedoch nicht zu erwarten.</p>	Z

	<p>So stellt die Auswirkungsanalyse (S. 50) einen erheblichen Abfluss von 18- 20% der Kaufkraft aus dem ZVB Innenstadt fest, kommt dann aber trotzdem zu dem Schluss, dass „keine wesentlichen Beeinträchtigungen“ (S. 55) des ZVB Innenstadt ausgelöst werden und trotz kalkulierter Geschäftsaufgabe des Netto negative Auswirkungen „ausgeschlossen“ (S. 56) werden konnten.</p>	<p>Bei der Nachnutzung des ALDI Marktes durch Netto handelt es sich um eine worst-case Betrachtung, die nicht die Regel darstellt. In der Auswirkungsanalyse wird folgendes dazu ausgeführt: <i>„Im Falle einer unwahrscheinlichen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter und einer hieraus resultierenden Marktaufgabe des NETTO-Markendiscount an der Berliner Straße (s. Kapitel 5.4) würde es zwar zu einer gewissen weiteren Intensivierung des Wettbewerbs für den LIDL kommen. Angesichts der sodann noch immer als moderat einzustufenden prozentualen Umsatzumverteilungen und der guten Marktposition des LIDL wären auch in diesem Szenario keine negativen Auswirkungen für den LIDL zu erwarten.“</i>(vgl. Stadt+Handel, Auswirkungsanalyse, 01.2022, S. 54 der PDF)</p>	
Ö6.26	<p>Die Feststellung, die für den Erhalt der Versorgungsstruktur des ZVB Innenstadt von besonderer Bedeutung ist „Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.“ (S. 51) wird getroffen, ohne dass der Gegenstand überhaupt untersucht wird. Diese Verfahrensweise erscheint äußerst grenzwertig.</p>	<p>Der ZVB Innenstadt wurde in der Auswirkungsanalyse ausführlich untersucht und berücksichtigt. Der ZVB Innenstadt schließt die kleinflächigen Angebotsstrukturen mit ein (siehe dazu u.a. Tabelle 4:Steckbrief ZVB Innenstadt Luckau der Auswirkungsanalyse, 01/2022).</p>	Z
Ö7	<p>BürgerIn 7 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022</p>		
Ö7.1	<p>Gemäß §3 Abs.1 BauGB möchte ich hier meine Bedenken, Hinweise und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr.22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vorlegen. Vorwort Es ist positiv zu beurteilen, dass in Luckau infrastrukturelle Veränderungen angegangen werden, Investitionen in die Stadt sind gut angelegt und immer willkommen. Sicher tut Luckau auch ein neu es Einkaufserlebnis gut. Ein weiterer Ausbau und Erhalt der dezentralen Nahversorgung für die Stadt Luckau ist schon aus demographischen Gründen wichtig. Aber: Führt dieses Projekt nicht möglicherweise auch dazu, dass Investitionen z.B. in die Innenstadt verpuffen, die In-</p>	<p>Einleitung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird ausführlich das vorhandene Kaufkraftpotenzial für Lebensmittelmärkte hergeleitet. Es wird belegt, dass ein hinreichendes rechnerisches Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter besteht und ein Abgang bestehender Märkte unwahrscheinlich ist. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten. 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.</p>	K Z

	<p>nenstadt weiter verödet? Die Befürchtung, dass durch die Kaufkraftbündelung an einem neuen übergroßen Standort mit einem massiven Kaufkraftverlust in der Innenstadt zu rechnen ist, darf nicht ignoriert werden. Es ist eine veraltete und überholte Vorstellung von Stadtplanung ein Einkaufszentrum auf der „grünen Wiese“ am Rande der Stadt zu errichten. Richtig wäre den Aufenthaltscharakter in Luckau mit einer Innenstadtbelebung zu verbessern. Die Folgewirkungen der Entscheidung für den Standort des Nahversorgungszentrums im geplanten Ausmaß sollten nicht unterschätzt und realistisch betrachtet werden, die Gutachter werden schließlich vom Investor beauftragt.</p>		
<p>Ö7.2</p>	<p>Kapitell-Konformität zum INSEK 2030 der Stadt Luckau Grundsätzlich verstößt die gesamte Planung gegen viele 2019 mit dem INSEK 2030 der Stadt Luckau beschlossene Grundsätze. 1. Es soll ein zweiter ZVB geschaffen werden, welcher gemäß INSEK 2030 der Stadt Luckau nicht gewünscht ist. 2. Für den östlichen Stadtbereich werden im INSEK 2030 der Stadt Luckau Ergänzungsmaßnahmen als sinnvoll eingeschätzt, „jedoch unter der Prämisse, dass weder das Stadtzentrum noch die vorhandenen Standorte geschwächt werden. Dies bedeutet, dass nur Einrichtungen, die zur Versorgung des östlichen Stadtgebietes erforderlich sind, zugelassen sind.“, hier ist abzuleiten, dass eine Verlagerung des Aldi-Marktes an das andere Ende der Stadt, sowie eine Konzentration von zur Zeit drei geplanten Märkten im Plangebiet den Vorgaben bzw. gesteckten Zielen grob entgegenstehen. 3. Das Plangebiet ist im INSEK 2030 der Stadt Luckau als prioritäre Wohnbaufläche festgelegt. Somit widerspricht die Planung den strategischen Leitlinien der Stadt Luckau erheblich. 4. Das Plangebiet liegt, entgegen anderslautender Behauptungen der Planer, außerhalb des im INSEK 2030 der Stadt Luckau beschlossenen Suchbereichs für einen Nahversorgungsstandort für Luckau Ost.</p>	<p>1. Es kann nicht nachvollzogen werden, woher diese Aussage stammt. Die Aussage ist dem INSEK nicht zu entnehmen. 2. Die Standortverlagerung ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes eine mittel- bis langfristige Betreibung des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Das INSEK sieht u.a. die Arrondierung des Betriebstypenmixes eine Ansiedlung eines Supermarktes vor. Der Zoofachmarkt stellt eine Ergänzung des mittelzentralen Einzelhandelsangebotes dar. Ein entsprechender Betriebstyp ist bislang im Stadtgebiet nicht vorhanden, eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist mangels Entwicklungsflächen bisher nicht möglich. Das geplante Nahversorgungszentrum an der Lübbener Straße soll 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 zentrenrelevantem Hauptsortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, wie sie für den Altstadtkern charakteristisch sind.</p>	<p>Z Z</p>

	<p>5. Die Errichtung von Bauwerken nach dem Baumuster „quadratisch, praktisch, gut“ vor den Toren der Stadt widerspricht den Leitsätzen.</p> <p>6. Die Bebauung dieses großen Areals kollidiert mit Grundsätzen des INSEK 2030 der Stadt Luckau an vielen Stellen, so ist beispielsweise die „Sicherung der landschaftlichen Räume als Kulturräume für die regionale Produktion, Freizeit, Erholung, Förderung des Landschafts-erlebnisses“ festgeschrieben. Besonders gegen die Leitlinie 5 wird verstoßen.</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse belegt, dass von dem Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße keine negativen Auswirkungen auf das ZVB Innenstadt oder die umliegenden Nahversorger anzunehmen sind. Demnach steht das Vorhaben den Vorgaben des INSEKs nicht entgegen.</p> <p>3. Das INSEK weist die Fläche bereits als Siedlungsfläche aus. Der Nutzungsschwerpunkt hat sich in den letzten Jahren verändert. Demnach werden nicht mehr nur Wohnraumflächen, sondern auch Flächen für die Grund- und Nahversorgung nachgefragt. Der Flächeneigentümer ist mit dem Konzept der Errichtung eines Nahversorgungsstandortes an die Stadt Luckau herantreten. Die Stadt Luckau hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2021 bestätigt, dass das Konzept auf der Fläche des Plangebiets entstehen soll.</p> <p>Mittels einer Alternativenprüfung wurden andere Flächenalternativen im Osten Luckaus gesucht, jedoch aufgrund von mangelnder Flächengröße keine geeigneten Potenziale gefunden.</p> <p>Die im INSEK beschriebene Fläche für Wohnbaupotenzial weist eine Flächengröße von ca. 42.600m² auf. Das Vorhaben zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts nimmt lediglich 17.000m² in Anspruch. Demnach verbleibt ein Potenzial für Wohnungsbau von 25.600m². Durch das Vorhaben ist die Wohnbebauung auf den übrigen 25.600m² weiterhin möglich.</p> <p>4. Der Planbegründung ist nicht die Aussage zu entnehmen, dass das Vorhabengrundstück innerhalb des Suchbereichs des INSEK liegt. Der östliche Bereich Luckaus wird als Suchbereich für einen potenziellen Nahversorger ausgewiesen. Da alle innerhalb des Suchbereichs definierten Flächen zu klein sind, wurde die an den Suchbereich angrenzende Fläche als zentraler Versorgungsstandort gewählt. Diese Fläche grenzt unmittelbar an den Suchbereich an und kann daher als Potenzialfläche für die vom B-Plan vorgesehene Nutzung fungieren.</p> <p>5. Das INSEK hat folgende Leitsätze 1. Bildungsstandort ausbauen, 2 neue Wohnstandorte entwickeln, 3. Luckau für alle – alle für Luckau, 4. Stadt und Ortsteile – gemeinsam entwickeln, 5. Für den Klimaschutz, 6. Kultur und Tourismus weiter ausbauen, 7. Wirtschaftsstandort stärken,</p>	<p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p>
--	--	---	-------------------------------------

		<p>digitale Zukunft sichern, 8. Mittelzentrale Funktionen ausbauen, 9. Selbstbewusst positionieren und 10. Solide Basis erreichen und ausbauen. Ein Widerspruch durch die Planung ist nicht zu erkennen.</p> <p>6. Die Leitlinie 5 des INSEK beschäftigt sich mit Fragen des Klimaschutzes. Demnach möchte sich die Stadt Luckau für den Klimaschutz engagieren. Der Nahversorgungsstandort liegt fußläufig erreichbar. Eine Anbindung für Radfahrer ist bei Umsetzung des Projektes vorgesehen. Entsprechende Regelungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag. Der Anschluss an den ÖPNV ist mit der Bushaltestelle der „Lübbener Straße“ gegeben. Der Rewe-Markt wird gemäß den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) als Green Buildings gebaut, um die höchsten Standards für nachhaltige Gebäudegestaltung zu erfüllen. Vor diesen Hintergrund wird kein Widerspruch zu Leitlinie 5 gesehen.</p>	
Ö7.3	<p>Kapitel 2 – Bauungsplan Nr .22 und Anlagen Sollte das Vorhaben trotz aller entgegenstehenden Fakten, besonders unter Aufgabe der strukturell städtebaulichen Vorgaben, umgesetzt werden sind aufgrund der Größe des Plangebietes nur mit starken Restriktionen, speziell maximale bebaubare Grundfläche, maximale Höhe des Gebäudes mit Aufbauten, Dachgestaltung und Fassadengestaltung, die vielfältig gesteckten Ziele des INSEK 2030 der Stadt Luckau zu erreichen. Die ursprüngliche Planung sieht nur einen Lebensmittelmarkt mit 1800-2000 m² VKF im Plangebiet vor.</p>	<p>Der Bauungsplan sieht Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen) sowie gestalterische Festsetzungen (Werbeanlagen) und grünordnerische Festsetzungen vor.</p> <p>Der Hinweis, dass die ursprüngliche Planung des Vorhabens nur einen Lebensmittelmarkt vorsieht, ist nicht korrekt. Bereits der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ vom 17.02.2021 sieht die Ansiedlung „großflächigen Einzelhandels“ zur Nahversorgung vor. Die Anzahl der Märkte kann nicht in einem Bauungsplan festgesetzt werden (BverwG; Urt. V. 17.10.2019 – 4 CN 8/18). Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters beträgt nach derzeitigem Kenntnisstand max. 1.750 m², die des Lebensmitteldiscounters max. 1.100 m² und die des zoologischen Fachhändlers max. 350 m². Die Verkaufsflächen sind über das Einzelhandelsgutachten als verträglich qualifiziert worden. Eine weitere Herabsetzung ist weder gewünscht noch erforderlich.</p>	<p>TF,</p> <p>Z</p>
Ö7.4	<p>1. Abb. 5 der Auswirkungsanalyse zeigt eindeutig, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist die Nahversor-</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus Abbildung 5 der Auswirkungsanalyse deutlich wird, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist. Abbildung 5 verdeutlicht, dass die Bevölkerung in Luckau</p>	<p>Z</p>

<p>gungssituation in Luckau zu verbessern, große Teile würden weiterhin „unterversorgt“ bleiben und vor allem neue unterversorgte Gebiete in den westlichen und nördlichen Siedlungsgebieten der Stadt Luckau – bedingt durch die Umsiedelung des Aldi Marktes – würden zusätzlich geschaffen. Auch in Hinblick auf die bekannten städtebaulichen Vorhaben im Bereich Wohnungsbau müsste, auch gemäß INSEK 2030 der Stadt Luckau, ein Standort weiter nördlich oder nordwestlich gesucht und beplant werden. Auch soll ein Plangebiet nur ausreichend Platz für den einen benötigten Nahversorgungsmarkt bieten um Umsiedelungsabsichten von Bestandsmärkten im Voraus zu unterbinden. Zusammengefasst ist das Plangebiet bezogen auf vorhandene und mittelfristig geplante Wohnbebauung nicht zentral genug gelegen und vor Allem viel zu groß.</p>	<p>Ost deutlich von dem Vorhaben profitiert und eine Vielzahl der Bewohner im Osten Luckaus nun im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes liegen. Mit einer Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist keine wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten (vgl. Auswirkungsanalyse).</p> <p>Im Norden Luckaus gibt es neben dem Discounter, der seinen Standort verlagern möchte, einen weiteren Lebensmitteldiscounter, der einen Großteil des Nahversorgungsangebotes der Bevölkerung im Norden Luckaus abdeckt.</p> <p>Während im Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird, ist im Westen lediglich eine geringfügige Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit infolge der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters zu erwarten. In dem Zusammenhang ist in die Abwägung einzustellen, dass gemäß Betreiber des Marktes eine mittel- bis langfristige Weiterführung des Nahversorgers am Bestandsstandort ausgeschlossen wird. In Relation zu den Bewohnern in Luckau Ost ist festzustellen, dass durch das Vorhaben mehr Anwohner von der Umsiedlung profitieren.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt derzeit, dass im Kerneinzugsgebiet des Bestandsdiscounters (ALDI Nord) zwei weitere Lebensmitteldiscounter verortet sind. Es lässt sich somit insbesondere im Discountsegment ein gewisser Wettbewerbsdruck attestieren. Der Bestandsdiscounter befindet sich derzeit außerhalb eines ZVB. An diesem Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Die Flächenproduktivität des Marktes liegt derzeit unter dem Bundesdurchschnitt.</p> <p>Der geplante Standort ist im Luckauer Osten der einzige Standort, der eine ausreichende Größe für das Vorhaben bietet. Die Flächen nördlich des Plangebiets im Gewerbegebiet sind durch den dort vorhandenen B-Plan nicht für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten geeignet, da großflächige Einzelhandelsmärkte in Gewerbegebieten unzulässig sind.</p>	
--	--	--

<p>Ö7.5</p>	<p>2. Die Darstellungen des Plangebietes in Abb.3, Abb.3 *und Abb.4 Seite 2 des Informationsblatts zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht nicht dem tatsächlichen Umfang des Vorhabens, demzufolge ist eine Täuschung der Beteiligten im öffentlichen Auslegungsverfahren anzunehmen, daraus schlussfolgernd ist die öffentliche Auslegung mit korrekten Darstellungen zu wiederholen. (* in der Aufzählung liegt kein Fehler meinerseits vor)</p>	<p>Der Hinweis zur fehlerhaften Abbildungsnummerierung wird dankend zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Anpassung. Die Abbildungsnummerierung wird in den Entwurfsunterlagen fortgeschrieben und überprüft. Der im Informationsblatt dargestellte Bereich auf den Abbildungen 3 Auszug aus der topographischen Karte, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet und 3 Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Luckau, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet, entsprechen dem Geltungsbereich des Vorhabens. Die Auslegungsunterlagen sind Gegenstand des weiterentwickelten Entwurfprozesses. Zum Entwurf kann erneut eine Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>K Z</p>
<p>Ö7.6</p>	<p>3. Die Behauptung: „Der Aldi-Markt befindet sich im Vergleich zum Netto-Markt in einer Siedlungsrandlage zwischen Eisenbahntrasse und Gewerbegebiet“ ist faktisch falsch.</p>	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Der Standort des ALDI-Marktes ist geographisch weiter entfernt vom Innenstadtkern als der Netto- Marktes.</p>	<p>Z</p>
<p>Ö7.7</p>	<p>4. Die Aussage: „Die Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Märkte gibt es in Bezug auf den fußläufigen Einzugsbereich deutliche Überschneidungen, sodass eine Verlagerung des Aldi-Marktes städtebaulich sinnvoll ist. Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes (um 22 m²) wird es zu einer Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Betriebes kommen.“ Darf nicht akzeptiert werden, hier werden gewachsene Strukturen erst schlechtgeredet und dann zerstört.</p>	<p>In der Auswirkungsanalyse ist eindeutig erkennbar, dass es zu fußläufigen Überschneidungsbereichen der beiden Märkte kommt. Mit einer Verlagerung des ALDI-Marktes in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist keine wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten. Es werden demnach keine gewachsenen Strukturen zerstört (vgl. Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse). Die Verlagerung des ALDI-Marktes ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen.</p>	<p>Z</p>
<p>Ö7.8</p>	<p>5. Die Einschätzung: „Das Planvorhaben (Umsiedlung Aldi-Markt Ansiedlung REWE-Vollsortimenter und Fressnapf als Zoofachmarkt) entspricht insgesamt den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und ist als konform bezüglich des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße des EHK Luckau 2021 einzustufen.“ Zeigt die mangelnden stadtplanerischen Fähigkeiten vom ausführenden Planer aber vor allem seine Abhängigkeit vom Auftraggeber.</p>	<p>Mit dem Beschluss der EZK-Fortschreibung hat die Stadt ihre Entwicklungsziele für die Standorte von Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten definiert.</p>	<p>Z</p>

Ö7.9	6. Anlagen zur Niederschlagswassersammlung und Versickerung sind in den vorliegenden Planungsunterlagen nicht erkennbar.	Der Hinweis ist korrekt. Im Zuge der weiteren Planung werden Aussagen zur Entwässerung getroffen, deren Aussagen in den Umweltbericht sowie in die Begründung zum B-Plan einfließen werden.	H
Ö7.10	7. Die gemäß § 6 Abs.5 BrgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen werden unterschritten.	Der Hinweis ist nicht korrekt. Die Planzeichnung zeigt, dass von der Baugrenze ein Abstand von 3,0 m zur Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen wurde. Dieser Abstand entspricht dem Mindestabstand der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Sofern rechnerisch ein Abstand von mehr als 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist, wird die Einhaltung der Abstandsflächen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gesichert.	Z
Ö7.11	8. Die festgesetzte versickerungsfähige Ausgestaltung der Fahrwege ist zu allgemein gehalten, bei Ausführungen mit breiten Sickerfugen ist mit Komforteinbußen und vor allem erhöhten Schallemissionen zu rechnen. Unter Umständen könnte eine Ausführungsvariante gewählt werden, die die Verkehrssicherungspflichten des Betreibers gefährdet oder erschwert.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen und zur Prüfung an den Vorhabenträger (Erschließungsplaner) weitergegeben. Die versickerungsfähige Ausgestaltung der Fahrwege betrifft die Umsetzung der Planung und wird spätestens auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.	H
Ö7.12	9. Eigene, orientierungsgebende Wegeführungen über Parkplatzflächen sind für Fußgänger & Radfahrer in den vorliegenden Plänen nicht erkennbar.	Der Hinweis ist korrekt. Im Zeitpunkt des Vorentwurfs ist die genaue Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr noch nicht abschließend geklärt. Im Zuge der Modifizierung der Planung wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt sowie die Erschließungssituation konkretisiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung für Fußgänger ein Fußweg von der Einmündung Rietweg bis zum vorhandenen Gehweg (westlich der Einmündung Stoßdorfer Weg) angelegt werden soll. Über diesen Gehweg können die Fußgänger die vorhandene Haltestelle und die angrenzende Wohnbebauung sicher erreichen. Um die Querung der L52 zu erleichtern, soll eine Verkehrsinsel entstehen. Zudem wird südlich der Lübbener Straße ebenfalls ein Gehweg angelegt, 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. Der Schlepplachennachweis ist den Plänen des	H

		Erschließungsplaners ersichtlich und zeigt, dass das Ein- und Ausfahren für LKW aus dem Plangebiet möglich ist. Die Parkplatzflächen sind bereits in der Planung des Büros Skalda dargestellt. Weitere Detaillierungen erfolgen im weiteren Verfahren bzw. auf Baugenehmigungsebene.	
Ö7.13	10. Die Einräumung einer Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO ist mit 3,0 m viel zu hoch, es würden 12m absolute Höhe erreicht werden, dies ist dem Luckauer Stadtbild nicht zuzumuten.	Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist lediglich für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ausnahmsweise zulässig. Das Stadtbild wird von dieser TF nicht beeinträchtigt, da sie lediglich auf max. 10 % der tatsächlich überbauten Grundfläche zulässig ist.	Z
Ö7.14	11. Die Öffnungszeiten sind im B-Plan auf die in Luckau gewöhnlichen Zeiten beschränkend festzusetzen.	Öffnungs- und Betriebszeiten können in Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf Betriebszeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Im Genehmigungsverfahren kann und soll eine entsprechende Auflage erfolgen.	K
Ö7.15	12. Die Zeiten der aktiven Werbe-, Wege- u. Akzentbeleuchtung sind im B-Plan restriktiv festzusetzen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine lichttechnische Untersuchung durch einen Fachgutachter eingeholt. Das Gutachten 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 gewährleistet werden kann. Solche betriebsorganisatorischen und technischen Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Vorhabenträger wird allerdings im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet bei der Umsetzung der Planung ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorzulegen. Die lichttechnische Untersuchung wird als Bestandteil der Auslegungunterlagen zur förmlichen Beteiligung zur Einsicht zur Verfügung gestellt.	H
Ö7.16	13. Für die allgemeinen Ruhezeiten gemäß §10 Abs.1 BImSchG ist ein allgemeines Verkehrsverbot in dem gesamten Plangebiet vorzuschreiben.	Ein allgemeines Verkehrsverbot kann nicht vorgeschrieben werden, jedoch sollen die Betriebszeiten der Märkte im Genehmigungsverfahren auf einen Betriebszeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr begrenzt werden (vgl. Lfd. Nr. Ö7.14; Genest, schalltechnische Untersuchung, Juli 2022).	Z

Ö7.17	<p>14. Die GRZ ist zu reduzieren und mit maximal 0,16 festzulegen, Ausnahmen sollen unzulässig sein. (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt)</p> <p>15. Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zu reduzieren und darf nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt).</p>	<p>Laut § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für sonstige Sondergebiete als Orientierungswert eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 0,4 ist demnach für ein Sondergebiet ein reduziertes Maß der überbaubaren Grundstücksfläche. Die vom Einwander angeregte Reduzierung der GRZ ist nicht möglich, da andernfalls das Planvorhaben nicht umsetzbar wäre.</p>	Z
Ö7.18	<p>16. Es sollen ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden, nur diese können sich dem Ortsbild einpassen. Sollten jedoch Pult- oder Flachdächer gestattet werden ist eine vollflächige Dachbegrünung festzusetzen.</p>	<p>Die Stadt Luckau hat keine Gestaltungssatzung, die die Dachform verbindlich regelt. Die Baukörper werden mit Flachdächern ausgebildet. Die Regelung von Dachbegrünung ist für die Kompensation nicht erforderlich und wird daher im B-Plan nicht vorgesehen. Zudem ist eine Kombination von Dachflächenbegrünung mit Photovoltaikdachmodulen technisch und ökologisch schwierig.</p>	Z
Ö7.19	<p>17. Sollten bereits errichtete oder teilerrichtete Gebäude nicht genutzt oder weitergenutzt werden, sind diese zeitnah umweltverträglich zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand unter Erhaltung der Vegetation weitestgehend wieder herzustellen, Ausnahmen von den Maßgaben des B-Plans sollen ausdrücklich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Betreiber des Bestandsdiscounters betont, dass die Modernisierung und Erweiterung für ihn am Standort Berliner Straße ausgeschlossen ist und er aus wirtschaftlichen Gründen den Standort aufgeben will. Eine Nachnutzung der Immobilie obliegt dem Eigentümer. Daher kann die Weiternutzung der Immobilie nicht im Zuge des Bauleitplanverfahrens geregelt werden.</p> <p>Eine Nachnutzung der Immobilie ist laut Auswirkungsanalyse jedoch nicht ausgeschlossen (vgl. Auswirkungsanalyse). Andere Standorte oder Gebäude im Osten Luckaus kamen als Standortalternative nicht in Frage (vgl. Begründung Planungsalternativenprüfung).</p>	Z
Ö7.20	<p>18. Offene Müllsammelanlagen und offene Kompostierungsanlagen sind ausnahmslos zu untersagen.</p>	<p>Die Aussagen zur Abfallentsorgung werden im weiteren Verfahren in der Begründung konkretisiert (vgl. Begründung- städtebauliches Konzept). Die Müllentsorgung erfolgt über gesammelte Abfallbehälter des jeweiligen Marktes. Hausmüllabfälle und Biomüllabfälle werden in Müllbehältern des örtlichen Entsorgungsunternehmens vom jeweiligen Marktbetreiber (gesammelt und gemäß Tourenplan des örtlichen Entsorgungsunternehmens abgeholt und entsorgt).</p>	H

<p>Ö7.21</p>	<p>19. Die Stadt Luckau treibt die Planung einseitig voran, ein wichtiger Baustein wird komplett ignoriert, ein qualifiziertes Verkehrskonzept fehlt bis heute. Ohne ein Verkehrskonzept ist es nicht möglich die Folgen des Vorhabens für das Stadtgebiet von Luckau abzuschätzen. Die bereits angemahnten Befürchtungen zu Belastungen ganzer Straßenzüge werden bislang abgetan.</p>	<p>Zur Abschätzung der Verkehrssituation wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Deren Aussagen fließen in den B-Plan und den Umweltbericht ein. Zudem ist das Gutachten Bestandteil der Auslegungunterlagen des förmlichen Beteiligungsverfahrens.</p>	<p>H</p>
<p>Ö7.22</p>	<p>20. Flora und Fauna muss unbedingt, wie auch von Herrn BM Lehmann erklärt, über eine gesamte Vegetationsperiode beobachtet und natürlich detailliert dokumentiert werden. Die Beobachtungsintervalle sind gemäß dem Vegetationsfortschritt, der Populationsentwicklung und unter Beachtung der Witterungsumstände in kurze Abstände zu legen.</p>	<p>Die Erfassung des für den Natur- und Artenschutzes relevanten Bestands erfolgt ausführlich durch ein Landschaftsplanungsbüro in unterschiedlichen Zeiträumen. Die Aussagen werden Bestandteil des Umweltberichtes und der Begründung.</p>	<p>H</p>
<p>Ö7.23</p>	<p>Kapitel 3 – Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckau Die Planung wird ohne abschließende Beschlussfassung der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Luckau vorangetrieben. Die Planer formulieren jedoch selbst: „Die Vorgaben der EZK-Fortschreibung sind bei der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten. Dementsprechend wurde eine Auswirkungsanalyse eingeholt, welche die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe vorhabenspezifisch betrachtet (siehe Kap. 7 des Informationsblatts).“ In der Beschreibung der allgemeinen Entwicklungsempfehlungen heißt es: „Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch seine zentrale Lage als historischer Stadtkern aus und ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Luckau. Zudem übernimmt Luckau, und hier vor allem das Innenstadtzentrum, eine Mitversorgungsfunktion für die angrenzende Gemeinde Heideblick.“, hier ist eindeutig geregelt, dass ein zweiter ZVB nicht zulässig ist, hierzu liegt ein Selbstbindungsbeschluss vor.</p>	<p>Die Hinweise, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur EZK-Fortschreibung eingingen, werden auch bei der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, dass ein zweiter ZVB nicht zulässig ist, ist nicht nachvollziehbar. Die vom Einwender zitierte Aussage verdeutlicht, dass der ZVB Innenstadt für die Stadt Luckau von gesamtstädtischer Bedeutung ist und bleiben soll. Der zusätzliche Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße soll den ZVB Innenstadt unterstützen und das Nahversorgungsdefizit im Osten Luckaus ausgleichen. Wie bereits die Auswirkungsanalyse belegt, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt oder die umliegenden Nahversorger anzunehmen.</p>	<p>V Z</p>
<p>Ö7.24</p>	<p>Kapitel 4 – Sonstiges In der Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es: „Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der Linie 471 und der „Einrichtungshaltestelle“ wird dankend zur Kenntnis genommen und in der Begründung angepasst.</p>	<p>B</p>

	(ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort verortete Bushaltestelle „Lübbener Standortbeschreibung 11 Straße“. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Busse der Linien 471, 472 und 475. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist somit als ortsüblich zu bezeichnen.“ Diese Aussage ist grundsätzlich falsch, die Linie 471 ist ab 02.08.21 entfallen. Unabhängig von dieser weiteren Einschränkung handelt es sich um eine „Einrichtungshaltestelle“, es ist nicht anzunehmen, dass Kunden die erhöhten Komforteinbußen durch zwangsläufige Umstiege oder aber erhöhte Fahrtkosten und Reisezeiten für eine komplette Runde mit den Linien 472 oder 475 akzeptieren werden. Die Ortsteile sind nur unzureichend angebunden. Auch diese Einschätzung ist also als Gefälligkeit der Planer einzuschätzen.		
Ö7.25	Die ursprüngliche Planung sieht nur einen Lebensmittelmarkt mit 1800-2000 m ² VKF im Plangebiet vor. Die Präsentation des Vorhabens durch die Investoren und die Verwaltung der Stadt Luckau in der Bau- und Ausschusssitzung am 17.02.2021 ist als Bestandteil der Beschlussvorlage Stvv/21/017 anzusehen und damit als verbindlich einzuschätzen. Die aktuell vorliegende Planung weicht erheblich vom ursprünglich beschriebenen Vorhaben ab. Der Satzungsbeschluss Stvv/21/017 gilt somit nicht für die aktuell vorliegenden Planungsunterlagen. Hier ist eine arglistige Täuschung der Gremien durch den Investor aber auch durch die Verwaltung anzunehmen.	Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Der Aufstellungsbeschluss lässt ausdrücklich Nahversorger zu, ohne ihre Anzahl zu beschränken. Die zugehörige Präsentation, die nicht Anlage des Aufstellungsbeschlusses ist, zeigt neben der Abgrenzung des Plangebiets lediglich Referenzobjekte des Vorhabenträgers. Die Aussage, dass lediglich ein Nahversorgungsmarkt angesiedelt werden soll, ist ihr nicht zu entnehmen. Der Vorwurf einer arglistigen Täuschung wird entschieden zurückgewiesen.	Z
Ö7.26	Geopolitische Risiken müssen bedacht und die negativen Folgen für die Selbstversorgungspotentiale der Bundesrepublik Deutschland mit landwirtschaftlichen Produkten, hier speziell Getreide und Ölsaaten, durch den unangemessenen Flächenverbrauch erkannt und beachtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
Ö7.27	Das wichtigste Argument gegen den B-Plan Nr. 22 u. zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau ist der gesunde Menschenverstand! Werte Stadtverwaltung stoppen sie dieses Vorhaben solange es noch nicht zu spät ist. Nach §3 Abs.2 BauGB bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.	H

<p>Ö7.28</p>	<p>Das Beharren und Vorantreiben des B-Plan Nr. 22 und der 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vergeudet viel Kraft in der Verwaltung und vor Allem viel Zeit um die eigentlichen Ziele des INSEK 2030 der Stadt Luckau zu erreichen. Die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke für die Errichtung eines angemessenen Nahversorgungsstandortes für Luckau Ost wird vermutlich nicht zunehmen, auch hier ist schon viel wertvolle Zeit vergangen und geeignete Standorte wohlmöglich nicht mehr verfügbar. Unter fairen Bedingungen werden Sie für dieses Projekt keine ausreichende Unterstützung der Stadtverordneten erzielen. Alle Macht geht vom Volke aus. Ich hoffe die vorgebrachten Argumente und Fakten werden bei einer Die vorgebrachten Punkte werden sachgerecht abgewogen sorgfältigen Prüfung vollumfänglich einbezogen.</p>	<p>Meinungsäußerung. Die vorgebrachten Punkte wurden sachgerecht abgewogen (siehe Ldf.Nr. Ö7.1-O7.27).</p>	<p>K</p>
<p>Ö8</p>	<p>BürgerIn 8 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 07.02.2022</p>		
<p>Ö8.1</p>	<p>Gemäß § 3 Abs.1 BauGB möchte ich hier meine Bedenken, Hinweise und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr.22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vorlegen.</p>	<p>Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>Ö8.2</p>	<p>Die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums Lübbener Straße bedingt einen schwerwiegenden Eingriff in Flora und Fauna. In den vorliegenden Unterlagen sind keine ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen erkennbar. Die geplanten Maßnahmen am Gärtnergraben und am Cahnsdorfer Fließ sind nicht näher erläutert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, dessen Aussagen in den Umweltbericht einfließen. Dieses Dokument wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt.</p>	<p>H</p>
<p>Ö8.3</p>	<p>Es ist zu bezweifeln, dass Ausgleichsmaßnahmen an Gräben und Fließen einen Ersatzlebensraum für die verdrängten Arten darstellen können. Vielmehr ist anzunehmen, dass grundsätzlich notwendige Unterhaltungsmaßnahmen unter dem Deckmantel von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.</p>	<p>Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden im Artenschutzfachbeitrag ausgearbeitet und in den Umweltbericht übertragen. Diese Unterlagen werden als Bestandteil der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt. Da Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung der von ihnen erfassten Flächen erfordern, können reine Unterhaltungsmaßnahmen nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.</p>	<p>U</p>
<p>Ö8.4</p>	<p>Weiter ist anzunehmen, dass einzelne Grundstücke, besonders in der Lübbenauer Straße, von einer Aufwertung des Wohnumfeldes profitieren werden, oder aber die Rahmengestaltung für zukünftige Wohngebiete geschaffen werden soll.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht auf der Fläche des Plangebiets eine andere Nutzung vor, daher kann dem Wunsch nach Wohnraum an dieser Stelle nicht nachgekommen werden.</p>	<p>Z</p>

Ö8.5	Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, daher ist die beste Ausgleichsmaßnahme immer der Verzicht auf Bebauung. Deshalb keine Änderung des FNP der Stadt Luckau im Ausmaß der geplanten 4. Änderung.	Der Einwender spricht sich gegen das Vorhaben aus. Seine Einwände wurden unter den Lfd. Nr. Ö8.1 bis Ö8.4 abgewogen. Der Ansatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, ist richtig und wird in der Begründung erläutert (Vgl. Kapitel 10.8).	K
Ö9	Bürgerinitiative Stellungnahme vom 24.02.2022 Im Rahmen des Schreibens der Bürgerinitiative wurden 716 Unterschriften gesammelt.		
Ö9.1	Wir wollen verhindern, dass die Stadt Luckau südlich der Lübbener Straße ein großflächiges Einkaufszentrum auf großteils landwirtschaftlicher Nutzfläche errichtet. Diese Fläche soll nicht bebaut werden. Es besteht kein Bedarf an einem zusätzlichen Einkaufszentrum in Luckau Ost. Die Unterzeichner stützen diese Forderung. Mittlerweile ist klargestellt, dass nicht die Stadt Luckau das Einkaufszentrum zu errichten beabsichtigt, sondern ein privater Investor, aber die Ansiedlungsabsicht vollumfänglich unterstützt. Dies ist allen Unterzeichnern bewusst. Unsere Bitte an die Stadtverordneten richtet sich dahingehend, die zukünftigen Beschlüsse zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau und des B-Plan Nr. 22 kritisch abzuwägen und beide Vorhaben mit einem klaren NEIN abzulehnen. Eine zusätzliche Versorgung von Luckau Ost in angemessenem Umfang und an passender Stelle muss grundsätzlich neu geplant werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Einwender*innen gegen das Vorhaben in Gänze aussprechen. An dem Vorhaben soll nach der Abwägung jedoch festgehalten werden. Zur Verbesserung der bislang nur unzureichenden Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet von Luckau soll ein Nahversorgungszentrum mit Angeboten zur Grund- und Nahversorgung entstehen. Alternativen wurden geprüft und bewertet (vgl. Alternativenprüfung in der Begründung). Die Ausweisung des Nahversorgungszentrums basiert auf städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt (INSEK von 2019 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010).	Z
Ö9.2	Hinweise zum Datenschutz : Wir fordern darum eine personenbezogene elektronische Datenerfassung, Speicherung sowie Weiterverarbeitung zu unterlassen. Nach erfolgter Kenntnisnahme der Listen durch alle Stadtverordneten möchten wir zu ihrer Entlastung um Rückgabe der Listen bitten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stellungnahmen wurden anonymisiert.	H

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

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
1	Landkreis Dahme-Spreewald – Bauordnungsamt Dez. f. Verkehr, Bauwesen und Umwelt Stellungnahme vom 18.02.2022		
1.1	Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
1.2	Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BnatSchG, BaumSchV LDS [X] Betroffenheit durch die vorgesehene Planung 1. Einwendungen 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.	Die untere Naturschutzbehörde ist durch die Planung betroffen. Der Hinweis bezüglich der Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.	H
1.3	b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für spätere Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.).	Die Hinweise zum Artenschutzfachbeitrag werden dankend zur Kenntnis und an die entsprechenden Fachplaner weitergegeben.	H

1.4	<p>Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Die bereits vorliegende Biotoptypkartierung ist hierfür grundsätzlich ausreichend. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeit mögliche Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes auszuschließen.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lag bereits die Biotopkartierung zum Vorhaben mit aus. Die Hinweise zur Einbeziehung dieser Biotopkartierung in die Artenschutzprüfung werden an den entsprechenden Fachplaner weitergegeben.</p>	H
1.5	<p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:</p> <p>Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Ein Monitoringkonzept ist im Rahmen der Umweltprüfung erstellt worden und wird umgesetzt.</p>	H, U
1.6	<p>4. Weitergehende Hinweise Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Dabei sind auch die Auswirkungen eines möglichen Störfalles auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB zu berücksichtigen. Für sich daraus entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die „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), geändert durch Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779) zu berücksichtigen und anzuwenden.</p>	<p>Die Hinweise zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.</p>	U

<p>1.7</p>	<p>Bei der Ermittlung der Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan zukünftig zulässigen Vorhaben auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) abzuarbeiten und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation im Plangebiet festzusetzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“ im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. Aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst ggf. außerhalb der Vorhabenfläche vorgesehene Kompensationsflächen und –maßnahmen sind ebenfalls in der Planzeichnung darzustellen. Der aktuelle Erlass zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ des MLUK vom 2. Dezember 2019 (ABI./20, Nr. 9, S. 203) ist entsprechend zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Kompensationsmaßnahmen zu beschreiben und darzustellen sind, wird bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet und an den Landschaftsplaner weitergegeben.</p>	<p>U, H</p>
<p>1.8</p>	<p>Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BnatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggf. festzusetzen.</p>	<p>Die Hinweise zu Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag werden zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung dieser berücksichtigt.</p>	<p>U</p>
<p>1.9</p>	<p>Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BnatSchG und hinsichtlich des Biotopschutzes nach § 30 BnatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten. Die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Untersuchungen zum Artenschutz haben keine der Planung entgegenstehenden, unüberwindbaren Sachverhalte nachgewiesen.</p>	<p>U</p>

<p>1.10</p>	<p>Die aktuell auf dem Flurstück 862/2 der Flur 12 in der Gemarkung Luckau stehende Anlage (Mast mit runder Auflage an der Spitze) als Angebot für den Bau eines Weißstorchhorstes unterlag bisher noch nie einer Nutzung durch eine besonders oder streng geschützte Art. Es wurden weder Nist- noch andere Lebensstätten geschützter Arten auf der baulichen Anlage etabliert. Die Anlage unterliegt somit nicht dem Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 BnatSchG. Bei weiterhin vorhandener Materialstabilität ist eine Umsetzung des Mastes in einen geeigneten Bereich des Luckauer Umlandes vorstellbar, um dort das Angebot zum Horstbau gegenüber dem Weißstorch weiter zu erhalten. Hierbei ist eine Abstimmung mit den ehrenamtlichen Weißstorchbetreuern der Region hinsichtlich des optimalen Standortes zu empfehlen. Die auf dem Mast befindliche Unterlage ist grundsätzlich für eine Wiederverwendung zu sichern.</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der Umsetzung des Horstmastes für Weißstörche wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger und Fachplaner weitergegeben.</p> <p>Die bisher unbewohnte Nisthilfe für den Weißstorch wird umgesetzt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll die Nisthilfe vor Baubeginn abgebaut und vorerst eingelagert werden. Die Untere Naturschutzbehörde wird sie später an einem geeigneten Standort wieder aufstellen.</p>	<p>U, H</p>
<p>1.11</p>	<p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BbodSchG <input checked="" type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BbodSchG.</p>	<p>Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung. Es befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Planungsgebiet; dies wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>B</p>
<p>1.12</p>	<p>Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BbgDSchG, Denkmalliste <i>Baudenkmalschutz</i> <input checked="" type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Durch die mit dem Bebauungsplan zukünftig ermöglichten Bauvorhaben ist der Umgebungsschutz (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung der Stadt Luckau (veröffentlicht im Amtsblatt des Amtes Luckau, 5. Jg. Nr. 10 vom 19.10.1994) betroffen, im Besonderen die durch die Denkmalbereichssatzung explizit geschützte Stadtsilhouette. Gleichzeitig ist auch der Umgebungsschutz der zahlreichen einzeln gelisteten Baudenkmale betroffen, die diese Silhouette bilden. Die „Satzung zum</p>	<p>Durch den B-Plan ist der Umgebungsschutz des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung der Stadt Luckau betroffen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>B</p>

	Schutz des Denkmalbereichs der Stadt Luckau (Denkmalbereichssatzung)“ und die vorgenannten Baudenkmale sind gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG (ggf. i. V. m. § 28 BbgDSchG) als Denkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.		
1.13	Die in der Grundstückstiefe angeordneten Baugrenzen und vor allem die Höhenbegrenzungen des Vorentwurfes (Stand Januar 2022) des Bebauungsplanes, d. h. die zeichnerisch festgesetzte Höhe OK max. 71,0 m ü. NHN und die textliche Festsetzung Nr. 2.2.b zur maximal zulässigen Überschreitung der festgesetzten baulichen Höhe der Aufbauten von 3,00 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke, stellen die Grundlage dar, die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Aussicht stellen zu können.	Sachverhaltsdarstellung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht gestellt wird.	K
1.14	Durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen und die von der Lübbener Straße zurückversetzte Platzierung möglicher Baukörper kann von der Wahrung der Hauptsichtachsen auf die Altstadt ausgegangen werden und damit auf die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) in Bezug auf den Denkmalbereich Luckau mit der durch die Denkmalbereichssatzung geschützten Stadtsilhouette sowie in Bezug auf die einzeln gelisteten Baudenkmale, die diese Silhouette bilden. Eine entsprechende Würdigung des Sachverhaltes hat im Umweltbericht und in der Begründung stattzufinden.	Der Hinweis, dass von der Wahrung der Hauptsichtachse ausgegangen werden kann, wird in die Begründung und im Umweltbericht aufgenommen.	B, U
1.15	Bodendenkmalschutz [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Entsprechend den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmalflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Da jedoch immer die Möglichkeit besteht, bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale zu entdecken, sind die folgenden allgemeinen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:	Es sind derzeit keine Bodendenkmalflächen oder entsprechende Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Die aufgeführten allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen. Da die Hinweise zudem die Umsetzung der Planung betreffen, werden sie außerdem an den Vorhabenträger weitergegeben.	B, H

	<p><i>Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).</i></p> <p><i>Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</i></p> <p><i>Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgD-SchG).</i></p>		
1.16	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde <input checked="" type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
1.17	<p>Brandschutzdienststelle <input checked="" type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (Technische Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) sind hinsichtlich der Straßenplanung zu beachten.</p>	Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung bzw. keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen. Die Hinweise bezüglich des Grundschutzes der Löschwasserversorgung und der Straßenplanung betreffen die Umsetzung der Planung und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
1.18	<p>Amt für Veterinärwesen, Verbraucherschutz und Landwirtschaft gemäß BauGB Landwirtschaft <input checked="" type="checkbox"/> Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	Die Hinweise zur derzeitigen Nutzung der Flächen werden in die Begründung aufgenommen.	K

	<p>5. Einwendungen</p> <p>a) Einwendung: Die betroffenen Flächen sind derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche in der Agrarförderung. Sie werden, wie in der Projektbeschreibung, intensiv ackerbaulich genutzt. Die Betrachtung des Bodenwertes ist hier unumgänglich. Die Bodenzahl liegt durchschnittlich bei 50 (zwischen 47 und 64), was regional als überdurchschnittlich gut zu bewerten ist. Der Vergleich in der Bewirtschaftung der Böden zeigt, dass die in Frage stehenden Böden die ertragreichsten in der Umgebung sind. Ein Flächenentzug stellt einen gravierenden Verlust für die Landwirtschaft dar. Pächter und zum Teil Eigentümer der Flächen ist die Zucht- und Mast GmbH Goßmar, die Milchviehwirtschaft betreibt. Als Futtergrundlage werden zwingend Flächen benötigt.</p>	<p>Die Bodenrichtwertkarte des Geoportal Brandenburg bestätigt die Bodenzahl von durchschnittlich 50 (von 100). Diese Zahl wird jedoch als „gering“ eingestuft. Die Karte des Geoportals zeigt, dass die Böden in der Umgebung mindestens die gleiche Wertigkeit haben, wenn nicht sogar eine höhere.</p> <p>Im Sinne der nachhaltigen Nutzung der Böden haben die Vorhabenträger mit der Agrargenossenschaft vereinbart, dass die hochwertigen abgetragen und der Oberboden zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.</p>	
1.19	<p>Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Auf Nachhaltigkeit in der Landwirtschaft ist zu achten, landwirtschaftliche Flächen müssen vorrangig erhalten bleiben bzw. sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Im Rahmen einer Alternativenprüfung sind die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Luckau zu betrachten. Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Das alleinige Abstellen auf die in der Begründung benannten städtebaulichen Konzepte ist unzureichend, da der Landkreis Dahme- Spreewald im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieser Konzepte zu keiner Abgabe einer fachlichen Stellungnahme aufgefordert wurde und die Belange u. a. der Landwirtschaft somit noch keine Berücksichtigung fanden.</p>	<p>Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion sieht vor, die weitere Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auszurichten. Dies sind ausgewiesene Mittel- und Oberzentren. Demnach ist Luckau als Mittelzentrum Entwicklungspotenzial für Siedlungsflächen. Das INSEK 2030 der Stadt Luckau sah bereits eine Siedlungsflächenerweiterung an der Lübbener Straße vor. Auch das Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau zeigt, dass es in Luckau Ost ein Defizit an Nahversorgung gibt. Kleine Baulücken oder leerstehende Gebäude in Luckaus Ost wurden bereits untersucht und eignen sich aufgrund der geringen Größe nicht für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes (vgl. Begründung Planungsalternativenprüfung). Weiteres ist dem Kapitel 10.8 der Begründung zu entnehmen.</p>	B
1.20	<p>b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Im Planverfahren ist den Belangen der Landwirtschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen, um landwirtschaftliche</p>	<p>Siehe Punkte 1.19 und 1.21</p>	B

	Flächen nachhaltig zu sichern. Es sind Alternativenprüfungen durchzuführen.		
1.21	<p>8. Weitergehende Hinweise</p> <p>Bevor landwirtschaftliche Flächen umgenutzt und teilweise versiegelt werden, ist zu prüfen, inwieweit andere Flächen in der Gemarkung Luckau für den Bau eines Nahversorgungsstandortes in Betracht kommen. Vorhandene Alternativflächen werden u. a. im nahe gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ gesehen, wo eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorliegt und bisher noch freie Baufelder zur Verfügung stehen. Weiterhin soll der Versorgungsmarkt „Aldi“ durch den Neubau lediglich einen Standortwechsel innerhalb der Stadt vollziehen. Hier steht demnach eine weitere, nicht unerhebliche, versiegelte Fläche leer.</p>	<p>Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes eine mittel- bis langfristige Betreuung des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Gegen die Standortaufgabe des ALDI-Marktes am bestehenden Standort sind der Stadt Luckaus die Hände gebunden. Dies ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass eine Nachnutzung der bestehenden Fläche (Berliner Straße) durch einen Nahversorger nicht auszuschließen ist.</p> <p>Ziel ist es den Nahversorgungsstandort möglichst nah an Wohnbebauung heranrücken, um eine gute fußläufige Anbindung und eine Anbindung mit dem Rad zu gewährleisten. Das Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ schließt weder an Wohnbebauung an, noch gibt es Flächen in der gesuchten Größe zur Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes. Die Stadt Luckau hat zudem bewusst mit der Festsetzung GE (5) im B-Plan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet vorgebeugt. In GE (5) heißt es „Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher außer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Baumärkte, Gartenmärkte, Möbelmärkte, Automärkte 2. Betriebe mit Verkauf von Waren, die selbst am Standort hergestellt werden.“ Schließlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten aufgrund von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig unzulässig. Daher scheint der Standort an der Lübbener Straße für das Vorhaben am geeignetsten. 	Z
1.22	Für die Erzeugung von qualitativ hochwertigen Lebensmitteln und Gütern unter wirtschaftlichen und effizienten Bedingungen ist es von immenser Bedeutung, dass keinesfalls landwirtschaftliche Produktionsflächen direkt in Anspruch genommen, zerschnitten oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Die heraus-	Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion sieht vor, die weitere Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auszurichten. Dies sind ausgewiesene Mittel- und Oberzentren. Demnach ist Luckau als Mittelzentrum Entwicklungspotenzial für Siedlungsflächen. Das INSEK 2030 der Stadt Luckau sah bereits eine Siedlungsflächenerweiterung an der Lübbener Straße vor. Auch das Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau	H

	ragende Bedeutung der Landwirtschaft zur Versorgung der Bevölkerung wurde in der Vergangenheit leider viel zu selten berücksichtigt. Insbesondere das Corona-Geschehen hat sehr deutlich gemacht, dass die Landwirtschaft zur kritischen Infrastruktur gehört und daher landwirtschaftliche Interessen besondere Berücksichtigung finden müssen und somit eine anderweitige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen generell zu vermeiden/abzulehnen ist.	zeigt, dass es in Luckau Ost ein Defizit an Nahversorgung gibt. Kleine Baulücken oder leerstehende Gebäude in Luckaus Ost wurden bereits untersucht und eignen sich aufgrund der geringen Größe nicht für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes (vgl. Begründung Planungsalternativenprüfung). Siehe auch Ldf.Nr. 1.21 und 1.24	
1.23	Sofern es doch zur Realisierung des Bauprojektes kommt, sollte als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ggf. eine Flächenentsiegelung und Zuführung der entsiegelten Flächen zur Landwirtschaft vorgenommen werden.	Der Hinweis wird geprüft. Die Landschaftsplaner erstellen im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts auch eine Eingriff- Ausgleichbilanzierung. Ebenfalls werden Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen benannt, sofern notwendig.	H
1.24	Falls der Flächenentzug unter Beachtung des § 1a Abs. 2 BauGB städtebaulich begründbar ist, bittet die Zucht- und Mast GmbH Goßmar darum, den Oberboden für sich in Anspruch nehmen zu dürfen, um schlechtere Böden aufzuwerten und somit den Boden regional der landwirtschaftlichen Nutzung zurück zu geben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Sinne der nachhaltigen Nutzung der Böden haben die Vorhabenträger bereits mit der Agrargenossenschaft vereinbart, dass die hochwertigen abgetragen und der Oberboden zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.	H
1.25	Straßenverkehrsamt [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Bei der weiteren Planung sind die folgenden Anmerkungen zu berücksichtigen: Die Anbindung des Gewerbegebietes hat baulich als Grundstückszufahrt zu erfolgen, das heißt Ausrundungen wie in der Abbildung 1 des Informationsblattes zur frühzeitigen Beteiligung dargestellt sind unzulässig. Es soll keine Verwechslung der Bedeutung der Zufahrt aufkommen und weiterhin die Vorfahrt der Landesstraße L 52 ohne Verkehrszeichen erfolgen. Der Landesbetrieb Straßenwesen ist als Straßenbaulastträger bei der Planung der Grundstückszufahrt einzubeziehen.	Das Straßenverkehrsamt ist nicht von der Planung betroffen, gibt jedoch Hinweise, die bei der Umsetzung der Planung und Grundstückerschließung beachtet werden sollen. Der Hinweis zur Grundstückszufahrt wird an den Erschließungsplaner weitergegeben. Die Erschließungsplanung wird im weiteren Verfahren angepasst und konkretisiert. Die abschließende Detailplanung erfolgt im auf Baugenehmigungsebene in Abstimmung mit der Behörde.	H
1.26	Entlang der Lübbener Straße ist bisher kein Fußweg vorhanden. Aus Sicherheitsgründen sollte zur Erreichung des geplanten Nahversorgungsstandortes eine Trennung der Verkehrsteilnehmer (Fuß- und	Der Hinweis ist korrekt. Nach Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung und der Konkretisierung der Erschließungsplanung durch einen Fachplaner wird die Errichtung eines Fußwegs an der nördlichen	H, B

	Fahrweg) erfolgen. Konflikte zwischen Fußgängern und Fahrzeugen sind zwingend auszuschließen. Bereits in der Begründung des Bebauungsplanes sind hierzu entsprechende Aussagen vorzunehmen.	Seite der Lübbener Straße bis zur Bushaltestelle sowie zur sicheren Fahrbahnüberquerung eine Verkehrsinsel als sinnvoll erachtet. Auch südlich der Lübbener Straße soll ein neues Gehweg entstehen. Beide Fußwege schließen an den Fußwege im Bestand an und haben jeweils eine Breite von 1,5 m. Die detaillierte Ausgestaltung der fußläufigen Erschließung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen.	
1.27	Bei den Stellflächen sind die derzeit gültigen Maße zu gewährleisten. Stellflächen für Elektro- Fahrzeuge (ggf. auch Ladesäulen) und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis und an die Erschließungsplaner weitergegeben, da sie die Umsetzung der Planung betreffen.	H
1.28	Es ist rechtzeitig ein Beschilderungs- und Markierungsplan dem Straßenverkehrsamt zur Prüfung vorzulegen. Des Weiteren ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn, durch das bauausführende Unternehmen, die verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
1.29	Kataster- und Vermessungsamt [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
1.30	Bauleit- und strategische Planung gemäß BbgStrG [X] Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung [X] Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 sind „ <i>Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe</i> “ allgemein zulässig. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.5 wird festgesetzt, dass „ <i>nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten</i> “ ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Zulassung der unter Nr. 1.1.5 benannten Nutzung schließt bereits die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 durch die verwendete Formulierung „ <i>auch</i> “ mit ein. Die Festsetzungen sind aufeinander abzustimmen.	Festsetzung Nr. 1.1.2 bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen. Diese Betriebsform wird in Festsetzung Nr. 1.1.3 definiert. Festsetzung Nr. 1.1.5 erfasst (sonstige) „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten“. Diese sind, da sie nicht der Nahversorgung i.S.d. Festsetzung 1.1.3 dienen, nur ausnahmsweise zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sind aufeinander abgestimmt, ein Widerspruch ist nicht ersichtlich.	Z
1.31	Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.6 ist eindeutig und bestimmt zu formulieren. Hier wird versehentlich zweimal das Wort „ <i>hinaus</i> “ verwendet, was dazu führt, dass der Satzinhalt eine andere Bedeutung erlangen kann.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und TF 1.1.6 entsprechend angepasst.	T

1.32	Im weiteren Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan sollte die maximal zulässige Zahl der Stellplätze (textliche Festsetzung Nr. 1.1.8) nähere Erläuterung im Hinblick auf den zulässigen Bedarf finden.	Die TF 1.1.8 besagt, dass die Zahl der Stellplätze 140 nicht überschreiten darf. Demnach ist hier eine Obergrenze gesetzt. In der Begründung werden die Aussagen zu den Stellplätzen erläutert.	B
1.33	Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 zur abweichenden Bauweise bedarf für die erforderliche Eindeutigkeit und Bestimmtheit einer Konkretisierung bezüglich des zulässigen oder unzulässigen seitlichen Grenzabstandes.	Die textliche Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass ein seitlicher Grenzabstand bei einer Gebäudelänge von bis zu 67,0 m einzuhalten ist.	T
1.34	Im Hinblick der angrenzenden Lage des Plangebietes an die Landesstraße L 52 (Lübbener Straße) sollte die textliche Festsetzung Nr. 3.2 zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen entsprechende Einschränkungen unter Beachtung des § 24 BbgStrG enthalten. Auch für die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze ist der § 24 BbgStrG zu beachten.	Der OD-Stein befindet sich gegenüber der Haltestelle (L52, Abs. 270, km 0,436). Das Ortseingangsschild befindet sich nordöstlich vom Plangebiet auf der L52; Abs. 270 km 1,720, unmittelbar vor der Auffahrt auf die B 87. Bei dem Plangebiet handelt es sich um keine Ortsdurchfahrt außerhalb einer Landstraße. Demzufolge kommt es durch das Bauvorhaben zu keinen Einschränkungen durch § 24 BbgStrG.	N
1.35	Der Landesbetrieb Straßenwesen ist am Planverfahren zu beteiligen.	Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde ebenfalls am Planverfahren beteiligt (siehe TöB Nr. 15).	K
1.36	Die Kurzbezeichnungen der Sortimente in der textlichen Festsetzung Nr. 6 der Sortimentsliste sollten sich in der Formulierung an der Tabelle 4 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) orientieren. Die nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. S. der erforderlichen Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzung ebenfalls in Anlehnung an die Tabelle 4 des LEP B-B auszuformulieren.	Die abschließende Auflistung der in der Stadt Luckau zentrenrelevanten Sortimente basiert auf der Sortimentsliste des LEP HR sowie der Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003. Der LEP BB trat am 1. Juli 2019 mit dem Inkrafttreten des LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) außer Kraft.	Z
1.37	Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bearbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt.	B
1.38	<i>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):</i> Im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung wird angegeben, dass neben dem Busbahnhof die Bushaltestelle „Lübbener Straße“ die ÖPNV-Erschließung sichert. 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 Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Informationen zum ÖPNV werden in der Begründung angepasst.	B

1.39	Die Haltestelle „Zaackoer Weg“ und der von 10 Regionalbuslinien bediente Busbahnhof (700 m entfernt) ist zwar nutzbar, allerdings ist entlang der Lübbener Straße bisher kein Fußweg vorhanden. Fraglich ist also, wie das Plangebiet außerhalb des motorisierten Individualverkehrs sicher erreicht werden kann. Hierzu sind in der Begründung entsprechende Aussagen vorzunehmen.	Der Hinweis ist korrekt. Auch der Verkehrsgutachter empfiehlt aus Gründen der Verkehrssicherheit die Errichtung eines Fußwegs nördlich der Lübbener Straße sowie die Errichtung einer Verkehrsinsel, die als Fußgängerüberquerung fungieren soll. Ebenso wird südlich der Lübbener Straße ein neuer Gehweg angelegt.	B, H
1.40	<i>Allgemeiner Hinweis:</i> Das im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung benannte in Fortschreibung befindliche „Einzelhandelskonzept“ liegt dem Landkreis nicht vor und kann bei der Beurteilung der Planung somit nur über die Erläuterungen im Informationsblatt Berücksichtigung finden.	Das Einzelhandelskonzept ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und ist somit auch nicht in den Unterlagen vorzufinden. Die frühzeitige Beteiligung der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte vom 12.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022. Die Unterlagen zur Beteiligung Stadt Luckau unter www.luckau.de / Bürgerportal / Öffentliche Bekanntmachungen.	K
1.41	Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
2	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Stellungnahme vom 07.02.2022		
2.1	Zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab: [X] Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages [X] Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: [X] Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. [X] Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	B
2.2	Mit dem B-Plan und der 4. Änderung des FNP plant die Stadt Luckau im Osten der Stadt südlich der Lübbener Straße einen Nahversorgungsstandort auf einer Fläche von 1,7 ha mit folgenden großflächigen Einzelhandelsgeschäften: - REWE-Markt mit integriertem Backshop (Vkf. Ca. 1.750 m ²) - Aldi-Markt (Vkf. Ca. 1.100 m ²)	Sachverhaltsdarstellung.	K

	<p>sowie einem nicht großflächigen Zoologischen Fachgeschäft (Vkf. 350-450 m²).</p> <p>Die Planunterlagen werden durch eine „Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener Straße gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“ (Stand: 01/2022) ergänzt. Parallel befindet sich die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau im Verfahren, zu dem wir gesondert Stellung nehmen.</p>		
<p>2.3</p>	<p>Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich: <u>Z 3.6 Abs. 1 LEP HR:</u> Luckau ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolitanraum <u>Z 2.6 LEP HR:</u> Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte <u>Z 2.7 LEP HR:</u> Schutz benachbarter Zentren (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) Die geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt maximal ca. 3.000 m² Verkaufsfläche sollen auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelseinrichtungen auf die verbrauchernahe Versorgung in benachbarten Gemeinden sind zu prüfen. In der o.g. Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen auf die Gemeinden des Mittelbereiches Luckau (Gemeinde Heideblick und Teilbereichen der Gemeinden Golßen, Baruth/Mark, Dahme/Mark, Schlieben, Sonnenwalde und Calau) untersucht. Danach ist durch die geplante Verkaufsfläche keine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung und somit kein Widerspruch zu Z 2.7 LEP HR zu erwarten. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrung- und Genussmittel ist im B-Plan-Verfahren in die Abwägung einzustellen, kann aber im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur akzeptiert werden. <u>Z 2.13 LEP HR:</u> Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte Der geplante Standort befindet sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereiches Lübbener Straße (vgl. Teilfortschreibung</p>	<p>Die für die Planung relevanten Ziele, die Luckau betreffen, werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Da es sich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, ist die erhöhte Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahversorgung (mehr als 35%) unschädlich. Hier ist bewusste die Bündelung der Kaufkraft verortet. Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass ein hinreichendes rechnerisches Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter besteht und ein Abgang bestehender Märkte unwahrscheinlich ist. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten. 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.</p>	<p>B</p>

	<p>des Einzelhandelskonzeptes). Gemäß Ziel Z 2.13 Abs. 2 Satz 2 LEP HR wären großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.</p> <p><u>Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen:</u> Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Luckau an.</p>		
2.4	<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (Abl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889) Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im Abl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086 	Die Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht wurden zur Kenntnis genommen.	K
2.5	<p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	Die Ziele der Raumordnung werden bei der Planung beachtet. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden aus den genannten Rechtsgrundlagen ermittelt.	K
2.6	<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet. Die GL wird am weiteren Verfahren beteiligt.	H

	<ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: ... • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: ... 		
3	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald – Regionale Planungsstelle Stellungnahme vom 10.03.2022		
3.1	<p>Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem „Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19)“ Träger der Regionalplanung.</p> <p>Für die Stellungnahme gelten die folgenden Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33 • Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014 • Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50 <p>Keine Einwände.</p>	Einleitung. Die Grundlagen werden bei der Planung beachtet. Keine Einwände.	K
4	Landesamt für Bauen und Verkehr (mit Gemeinsamer oberer Luftfahrtbehörde Berlin- Brandenburg) Stellungnahme vom 08.02.2022		
4.1	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß “Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbau-	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

	verwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren“ (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.		
4.2	Gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualifizierten Grund- und Nahversorgungsstandortes geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
4.3	Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Aufstellung des B-Plans nicht berührt.	Die Belange der Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
4.4	Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.	Es liegen derzeit keine Informationen zu Planungen des Verkehrsbereichs übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Ziviler Luftverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen vor.	K
4.5	Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben.	Keine Anforderungen zum Umfang der Umweltprüfung. Keine Abwägung erforderlich.	K
4.6	<u>Hinweis:</u> Die Prüfung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege, Dez. Praktische Denkmalpflege Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
6	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum, Dez. Bodendenkmalpflege Stellungnahme vom 21.01.2022		
6.1	Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, nimmt	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

	als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgD-SchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:		
6.2	Den vorliegenden Entwurf der o.g. Planung habe ich geprüft. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Bodendenkmale nicht betroffen. Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Luckau.	Keine Bodendenkmäler betroffen. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.	K
6.3	Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis und an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
6.4	<u>Bitte beachten:</u> Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abt. Denkmalpflege, Dez. Praktische Denkmalpflege (TöB 5) wurde ebenfalls beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.	K
7	Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Stellungnahme vom 07.02.2022		
7.1	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
7.2	Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises LDS.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
7.3	Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 – Immissionsschutz 4. Weitergehende Hinweise	Es bestehen fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise zur Planung. Sie werden in den folgenden Zeilen, gegliedert und inkl. Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen, aufgeführt. Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>1. Sachstand</u></p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte teilweise oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit (> 1200qm). Einzelhandelsgeschäfte werden als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen geführt. Es soll ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p> <p>Das Plangebiet wird über die Lübbener Straße erschlossen. Westlich und südlich schließt sich schutzwürdige Nutzung an. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt in diesem Bereich Wohn- und Mischbaufläche dar. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird der FNP im Parallelverfahren angepasst. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BimSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BimSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p>		
7.4	<p><u>2. Stellungnahme</u></p> <p>Die Entwicklung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen (u.a. B-Plan 22-001) hinsichtlich der verursachten Immissionen nicht unproblematisch. Konflikte i.S.d. § 50 BimSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung/ Warenumschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der</p>	<p>Im weiteren Verfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Genest erstellt. Die Untersuchung belegt, dass durch das Vorhaben im Umfeld entlang der Lübbener Straße mit einer Zunahme von ca. 1 dB tags und maximal 0,3 dB nachts zu rechnen ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld können eingehalten werden.</p> <p>Durch über eine Festsetzung gesicherte bauliche Maßnahmen können Schallemissionen u.a. im Anlieferungsbereich abgeschirmt werden (vgl. Genest, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2022).</p>	K

	Einzelhandelseinrichtung – insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen und Einkaufswagen(sammelboxen), hervorgerufen.		
7.5	<p>Erfahrungsgemäß wird bei Emittenten, deren Betriebe größerer Gütermengen umschlagen, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ein Mindestabstand von 300m¹ zur schutzwürdigen Nutzung herangezogen. Dieser Abstand kann für die vorliegende Planung nicht gewährleistet werden.</p> <p>Durch eine gezielte Planung und Konzeption der Betriebsabläufe, der Erschließung, der Anlieferbereiche und Stellplätze sowie der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die bestehende und geplante schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt und die Betriebsabläufe des Einzelhandels gesichert werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde geprüft. Eine räumliche Trennung mit einem Mindestabstand von 300m zu schutzwürdigen Nutzungen ist in dem vorliegenden Fall nicht möglich.</p> <p>Das Lärmgutachten belegt, dass durch organisatorische (keine Nachtanlieferungen) und bauliche Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferungsrampe) die Immissionswerte in der Umgebung eingehalten werden können. Demnach sind weitergehende bauliche Vorkehrungen nicht zwingend erforderlich.</p>	K, H
7.6	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwurfsplanung (S.1, Abbildung 1) aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht optimal ist. Der Sachverhalt wird damit begründet, dass beispielsweise die Zu-/Anlieferbereiche und die Parkplätze (teilweise) zur südlich gelegenen Wohnnutzung orientiert sind. Lärmrobuste, geschlossene städtebauliche Strukturen sind zu bevorzugen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schallgutachter belegt, dass durch bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden können.</p> <p>Siehe auch Lfd. 7.5</p>	H
7.7	<p>Um eine optimale Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden/geplanten Wohnnutzungen andererseits zu gewährleisten, sollten die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) prognostiziert und bewertet werden. In der Begründung wird die Erstellung eines Schall- und Verkehrsgutachtens in Aussicht gestellt. Auf Grundlage des Gutachtens sind notwendige und zweckmäßige Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Immissionen zu erarbeiten und festzusetzen. Bei der Erstellung der Gutachten ist ein geeigneter Prognosehorizont (>10 Jahre) zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise zum Schall und Verkehr werden an die entsprechenden Gutachter weitergegeben und bei der Erstellung der Gutachten berücksichtigt.</p>	H

¹ Der benannte Wert ergibt sich aus der lfd. Nr. 159 des Abstandserlasses NRW (2007) für überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete.
(Nach aktueller Praxis in Brandenburg orientieren sich die Abstände von Anlagen zu schutzwürdigen Nutzungen an dem Abstandserlass NRW (2007).

7.8	<u>3. Fazit</u> Mit der zukünftigen Umsetzung des B-Planes 22 rückt ein (großflächiger) Einzelhandel näher an eine schutzwürdige Wohnnutzung heran. In diesem Zusammenhang sind Immissionskonflikte zu erwarten. Dem maßgeblichen Gebot der Konfliktbewältigung, welches für die Belange des Immissionsschutzes durch den Trennungsgrundsatz (§ 50 BimSchG) konkretisiert wird, kann bislang nicht entsprochen werden.	Der Hinweis, dass dem maßgeblichen Gebot der Konfliktbewältigung bislang nicht entsprochen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, das belegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.	H
7.9	Es wird die Erstellung von Gutachten in Aussicht gestellt, um notwendige und zweckmäßige Maßnahmen zur Minderung von Immissionen zu erarbeiten und festzusetzen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es wurden Gutachten zu den Themen Schall und Verkehr eingeholt.	H
7.10	Bislang bestehen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Ein abschließendes Votum des LfU ist erst auf Grundlage der erstellten Gutachten möglich.	Ein abschließendes Votum des LfU kann erst nach Sichtung der zu erstellenden Gutachten erfolgen.	H
7.11	Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	Das LfU wird über das Abwägungsergebnis informiert.	H
7.12	Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 – Wasserwirtschaft X Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
8	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Stellungnahme vom 21.02.2022		
8.1	Die Verbände bedanken sich für die frühzeitige Beteiligung an o.g. Planvorhaben und äußern sich wie folgt: Geplant ist die Errichtung eines Nahverkehrsstandortes auf einem derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit einer Größe von ca.1,7 ha (Fl. 12, div. Fist.). Für die Verkaufsfläche sind 3.300m ² vorgesehen. Luckau ist gemäß LEP HR 2019 Mittelzentrum und hat somit überörtliche Versorgungsfunktion. Der derzeitige ALDI-Markt in der Berliner Straße will an den neuen Standort „umziehen“, so daß dort zumindest vorübergehend Leerstand zu befürchten ist. Für den	Einleitung und Sachverhaltsdarstellung. Die Aussagen zu den Marktbetreibern, die an dem Standort an der Lübbener Straße etabliert werden sollen, werden im Zuge der Planung konkretisiert.	K

	Zoo-Fachmarkt ist noch kein Betreiber benannt. Lediglich die Ansiedlung REWE ist als zusätzliche Verkaufsmöglichkeit/-fläche gesichert.		
8.2	Die Verbände melden vorsorglich Bedenken gegenüber der Ansiedlung auf landwirtschaftlicher Nutzfläche an Die Notwendigkeit dieses EKZ in diesem Umfang wird allgemein bezweifelt. Alternativstandorte zur Schließung der „Versorgungslücke“ werden nicht in Betracht gezogen.	Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg sieht vor, die weitere Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orten auszurichten (Mittel- und Oberzentren). Demnach ist Luckau als Mittelzentrum Entwicklungspotenzial für Siedlungsflächen. Das INSEK 2030 der Stadt Luckau sah bereits eine Siedlungsflächenerweiterung an der Lübbener Straße vor. Auch das Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau zeigt, dass es in Luckau Ost ein Defizit an Nahversorgung gibt. Alternativstandorte werden auf Anregung des TöB in Luckau-Ost untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich aufgrund der geringen Größe die vorhandenen Freiflächen nicht für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes eignen (vgl. Begründung Planungsalternativenprüfung).	H
8.3	Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche, welche hauptsächlich aus Acker, einer kleinen Koppel mit Baumgruppen, sowie Busch- u. Strauchwerk besteht, vordergründig. Die Entwicklung der letzten Jahre geht immer mehr in die Richtung, daß öffentliches Grün beseitigt wird. Die Bebauung weniger unbebauter Flächen mitten im Stadtgebiet ist daher kritisch zu sehen. Oftmals sind hier letzte Refugien betroffen, die einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen noch Lebensraum bieten und wertvolle Vernetzungsstrukturen (Trittsteinbiotop) darstellen. Erwähnenswert sind hierbei u.a. auch geschützte Großvogelarten (Milan, Falken) sowie Kleinsäuger und Weinbergschnecke.	Die Maßnahme betrifft überwiegend Intensivacker (1,47 ha). Mögliche wertgebende Strukturen auf dem Acker wie z.B. Randstreifen oder Vorgewende wurden nicht festgestellt. Der Verlust von Grünflächen im Stadtgebiet ergibt sich im Wesentlichen aus den betroffenen Sträuchern und Bäumen. Diese werden auf der Fläche ersetzt. Die Betroffenheit von Tieren wird im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz untersucht. Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden vorgesehen.	H, U
8.4	Die bisher vorliegenden grünordnerischen Festsetzungen genügen keinesfalls, um einen ausreichenden Ausgleich/Ersatz zu bilanzieren. Die Verbände fordern entsprechend der Eingriffsregelung eine <u>schutzgutsbezogene Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung</u> zu erstellen, einen <u>Artenschutzfachbeitrag</u> vorzulegen und nachvollziehbar den <u>Bedarf eines zusätzlichen Versorgungsstandortes</u> zu begründen. Auch <u>Alternativflächen</u> sind zu prüfen.	Eine schutzgutbezogene Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Artenschutzfachbeitrag werden im Zuge des Umweltberichtes erarbeitet und bei dem förmlichen Beteiligungsverfahren zu dieser Planung mit vorgelegt.	U, H
8.5	Bei Vorlage der v.g. nachzureichenden Unterlagen sind die Verbände gerne bereit abschließend Stellung zu nehmen. Die Verbände bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.	Die Naturschutzverbände werden über das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände am weiteren Verfahren beteiligt.	H

9	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Stellungnahme vom 01.02.2022		
9.1	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
9.2	B Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.	Keine Belange durch die vorliegende Planung betroffen. Keine Einwendungen und keine eigenen Planungen, die die vorliegende Planung betreffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
9.3	3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoiDG)).	Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen, in die Begründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	B, H
10	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Zentrale und Betrieb Lausitz Stellungnahme vom 31.01.2022		
10.1	Hinsichtlich des o.g. Vorhabens erhalten Sie nachfolgende Stellungnahme von der LMBV mbH (LMBV):	Keine Belange durch die vorliegende Planung betroffen.	K

	Berg- und eigentumsrechtliche Belange der LMBV sind nicht betroffen.		
10.2	Es sind keine Medien und Anlagen (elektronisch, Trink- und Abwasser) in Rechtsträgerschaft der LMBV vorhanden. Neuerrichtungen sind nicht geplant. Informationen zu Anlagen öffentlich-rechtlicher Versorgungsunternehmen sind gesondert abzufordern.	Keine Betroffenheit von Medien und Anlagen. Informationen bzgl. Anlagen öffentlich-rechtlicher Versorgungsunternehmen wurden gesondert eingeholt.	K
10.3	Die Fläche des Bebauungsplanes ist nicht von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst und liegt außerhalb der aktuellen Grundwasserbeeinflussung. Damit ist eine Bewertung von anzeige- und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben nach §§ 110 bis 113 BbergG nicht erforderlich.	Keine Beeinträchtigungen des Vorhabens. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.4	Der derzeitige Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +59,0 m NNHN bis +59,5 m NHN (Stand 2022). Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen. Nachzeitigem Kenntnisstand stehen, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände zwischen 2 und 3 m an.	Die Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und in die Begründung sowie den Umweltbericht ergänzt.	B, U
10.5	Unter Beachtung der mitgeteilten Hinweise bestehen seitens der LMBV keine Einwände zum o.g. Bebauungsplan Nr.22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ nebst 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau, Vorentwurf Januar 2022.	Keine Belange durch die vorliegende Planung betroffen.	K
11	1. Polizeipräsidium Land Brandenburg Polizeidirektion Süd, (Stab 1.3, Verkehrsangelegenheiten) Keine Stellungnahme eingegangen.		
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 Stellungnahme vom 02.02.2022		
12.1	Anbei übersende ich elektronisch die Stellungnahme der Bundeswehr zu o.g. Betreff. Gleichzeitig bitte ich um Anpassung ihrer TöB-Liste und um Streichung des Luftfahrtamtes der Bundeswehr als TöB. Sofern eine Beteiligung notwendig werden sollte erfolgt dies von hier. Meine Dienststelle nimmt allein für die Bundeswehr die Aufgabe als Träger öffentlicher Belange war. Vielen Dank!	Das Luftfahrtamt der Bundeswehr wird nicht weiter direkt, sondern über das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (TöB 12) am weiteren Verfahren für die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Liste der TöB wird entsprechend angepasst.	H

12.2	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Belange der Bundeswehr werden zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Keine Einwände.	K
13	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, - Landentwicklung und Flurneuordnung – Stellungnahme vom 02.02.2022		
13.1	Mit dem Schreiben vom 17.01.2022 haben Sie das o.a. Vorhaben angezeigt, zu welchem hiermit zuständigkeithalber die Stellungnahme ergeht. Als Träger öffentlicher Belange im Bereich Agrarstruktur besitzt das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) Dienstsitz Luckau eine besondere Verantwortung für die Verbesserung der Arbeits- und Produktionsbedingungen in der Landwirtschaft und für die Landentwicklung. In dieser Funktion und als zuständige Flurbereinigungsbehörde wird zur geplanten Maßnahme Stellung genommen.	Einleitung.	K
13.2	Aus bodenordnerischer Sicht ergeht keine Stellungnahme, ein Flurbereinigungsverfahren ist von den vorgelegten Planungen nicht betroffen.	Der Hinweis, dass kein Flurbereinigungsverfahren von der vorliegenden Planung betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen.	K
14	Industrie- und Handelskammer Cottbus Stellungnahme vom 21.02.2022		
14.1	Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren und damit die Möglichkeit, die Interessen unserer Mitgliedsunternehmen zu vertreten. Zum derzeitigen Stand der Unterlagen können wir noch keine abschließende Einschätzung vornehmen. Wir bitten Sie daher uns weiterhin am Planungsverfahren zu beteiligen.	Der Hinweis, dass noch keine Einschätzung erfolgen kann, wird zu Kenntnis genommen. Die IHK Cottbus wird auch am weiteren Verfahren zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	H
15	Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststelle Cottbus Stellungnahme vom 21.02.2022		
15.1	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan (B-Plan und 4. Änderung des Flächennutzungsplans	Einleitung und Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

	nimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf wie folgt Stellung: Bei dem B-Plan handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort auf einer rund 1,7 ha großen Fläche. Es ist die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung geplant. Von ca. 130 Kundenstellplätzen wird ausgegangen. Die verkehrliche Erschließung soll über die L 52 erfolgen. Die geplante Zufahrt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.		
15.2	Im weiteren Verfahren ist im Rahmen der geplanten gutachterlichen Untersuchung zur Erschließung über die angrenzende Lübbener Straße (L 52) zu überprüfen, ob eine Linksabbiegespur im Zuge der L 52 notwendig wird.	Durch ein Fachgutachter wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. IfV, Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung, 05.07.2022). Im Zuge der Leistungsfähigkeitsberechnung wird an der Einfahrt zum Plangebiet in allen Knotenpunktzufahrten, sowohl in der Früh- als auch in der Spätspitzenstunde, die Qualitätsstufe A des Verkehrsablaufes erreicht. Änderungen im Verkehrsablauf sind demnach nicht erforderlich.	K
15.3	Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV soll über die Haltestellen Lübbener Straße und Zaackower Weg gewährleistet werden. Derzeit ist das Plangebiet nicht über Gehwege erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes für Fußgänger ist zu berücksichtigen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Verkehrsgutachter hält ebenfalls die Errichtung eines Fußwegs nördlich der Lübbener Straße, die einen Anschluss zur Bushaltestelle Lübbener Straße darstellt für sinnvoll. Zudem soll eine Verkehrsinsel als Fußgängerüberquerung errichtet werden. Ebenso wird südlich der Lübbener Straße ein neuer Fußweg errichtet.	H
15.4	Der LS ist im weiteren Planverfahren zu beteiligen.	Der Landesbetrieb Straßenwesen wird am weiteren Verfahren beteiligt.	H
16	Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau Stellungnahme vom 31.01.2022		
16.1	Die vorhandenen Leitungsbestände wurden in den übergebenen Lageplan eingetragen bzw. als Bestandsunterlagen der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübbenau dem Vorgang beigelegt. Der oben genannten Baumaßnahme stimmen wir unter Beachtung folgender Punkte zu:	Einleitung.	K
16.2	<u>Gas</u> Im Plangebiet ist näherungsweise Gasleitungsbestand der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau vorhanden. Die Hinweise der DVGW – Arbeitsblätter (G 472, G 462 I + II, GW 125, GW 315) in Bezug auf Mindestabstände und Schutz der Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten und Baumpflanzungen sind zwingend zu beachten!	Im Plangebiet wird auf das Vorhandensein von Gasleitungsbestand hingewiesen. Aus dem beigefügten Plan ist jedoch nicht ersichtlich wo Leitungen durch das Plangebiet verlaufen sollen. Es ist lediglich erkenntlich, dass auf dem gegenüberliegenden Gehweg zur Lübbener Straße Gasleitungen verlaufen.	B, H

	<ul style="list-style-type: none"> • bei seitlichen Leitungsnäherungen anderer Medien mindestens 0,4 m Abstand • bei Kreuzungen anderer Medien mindestens 0,2 m Abstand • Überbauungen, Materiallagerungen und Baumpflanzungen über Gasleitungen, • Absperrarmaturen und Straßenkappen sind unzulässig • Absperrarmaturen und Straßenkappen sind gegebenenfalls an die neue Geländeoberkante anzupassen, eine Abstimmung mit der SÜLL ist zwingend erforderlich • Abstand Baumstammachse zur Außenhaut der Versorgungsleitung mind. 2,50 m, ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen mit uns abzustimmen <p>Die Lage der Gasleitung entnehmen Sie bitte den beigefügten Bestandsunterlagen Gas. Die Rohrdeckung beträgt im Regelfall 0,6 bis 1,0 m; Abweichungen der Maße sind möglich! Die Lage der Gasleitung ist im Baubereich durch Handschachtung festzustellen. Ein Anschluss an die im öffentlichen Bereich vorhandene Erdgasleitung ist nach Auftragserteilung möglich.</p>		
<p>16.3</p>	<p><u>Strom</u> In unseren Bestandsunterlagen Strom sind elektrotechnische Anlagen (Elt-Anlagen) der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau eingetragen. Die Abstände zu unseren Elt-Anlagen sind nach DIN VDE 0100, DIN VDE 0101, DIN VDE 0105, DIN VDE 0211 und DIN EN 50423 einzuhalten. Im Bereich unserer unterirdischen Elt-Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Die ungenaue Lage unterirdischer Elt-Anlagen in Kreuzungs- und Näherungsbereichen ist mittels Suchgerät bzw. Suchschachtung vor Ort mit dem Strombereich der SÜLL in Lübbenau zu klären. Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherheit unserer Elt-Anlagen sind vor Baubeginn vor Ort mit unserem Betriebsteil in Lübbenau abzustimmen. Das Freilegen und Einsanden unserer unterirdischen Elt-Anlagen ist nur unter Aufsicht unserer Mitarbeiter des Strombereiches zulässig.</p>	<p>Aus dem beigefügten Plan ist nicht ersichtlich, dass Stromleitungen durch das Plangebiet verlaufen. Der Hinweis wird dennoch an den Vorhabenträger weitergegeben, da er die Umsetzung der Planung betrifft. Der Hinweis zum Schutz und zur Sicherung der Elt-Anlagen betrifft die Umsetzung der Planung. Da keine Stromleitungen der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau durch das Plangebiet verlaufen, ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>H</p>

16.4	Anträge für die Erschließung mit Strom sind rechtzeitig zu stellen, so dass bei Projektierung und Planung des Objektes geeignete Leitungstrassen erarbeitet werden können. Für vertragliche und technische Absprachen wenden Sie sich bitte an Herrn ... unter der Telefonnummer ... oder per Email an ...	Der Hinweis, dass für die Erschließung des Plangebiets mit Strom ein Antrag einzureichen ist, wird an den Vorhabenträger weitergegeben, da er die Umsetzung der Planung betrifft.	H
16.5	Bitte beachten Sie, dass sich im Baubereich Anlagen anderer Medienträger befinden können. Bitte übergeben Sie eine Ablichtung dieses Zustimmungsschreiben dem Auftragnehmer. Dieser ist verpflichtet, unmittelbar vor Baubeginn eine Leitungsauskunft für Erdarbeiten einzuholen: - Bereich Gas bei unserem Mitarbeiter Herrn ..., Tel.:... - Bereich Strom bei unserem Mitarbeiter Herrn, Tel.... <u>Bestandsunterlagen und Kopie dieser Stellungnahme sind dabei vorzulegen.</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
16.6	Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen übermittelten Daten ausschließlich für die Zwecke genutzt werden dürfen, für die sie beantragt wurden. Dieses Schreiben hat eine Gültigkeit von zwei Jahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
17	KAEV Kommunalen Abfallentsorgungsverband „Niederlausitz“ Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
18	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG SpreeGas GmbH Stellungnahme vom 20.01.2022		
18.1	Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

18.2	Im unmittelbaren Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB bzw. vorhandene Anlagen werden gemäß Ihren Unterlagen nicht tangiert.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der NBB im Plangebiet vorhanden sind oder durch das Vorhaben tangiert werden. Keine Abwägung erforderlich.	K																				
18.3	Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle ortstätigen Versorgungsunternehmen wurden am frühzeitigen TöB-Verfahren beteiligt.	V																				
18.4	Die Bestandspläne werden laufend aktualisiert. Bei aktuell neuverlegten Gasleitungen ist es möglich, dass diese noch nicht in den Bestandsplänen enthalten sind. Hierzu bitten wir Sie, sich mit dem Regionalcenter Süd, E-Mail: ... abzustimmen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Vergrößerung des Geltungsbereichs ist nicht zu erwarten.	K																				
19.	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Stellungnahme vom 20.01.2022																						
19.1	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="241 963 1032 1305"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gas-transport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gas-transport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Keine der genannten Anlagenbetreiber ist von der vorliegenden Planung betroffen. Keine Abwägung erforderlich	K
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																				
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
ONTRAS Gas-transport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				

	<p>mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p>		
19.2	<p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben, da er die Umsetzung der Planung betrifft.</p>	H
19.3	<p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>	<p>Der dargestellte Bereich ist korrekt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
19.4	<p><u>Anhang</u> <u>Auskunft Allgemein</u> ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) VNG Gasspeicher GmbH Erdgasspeicher Peissen GmbH Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Auflage:</u> Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p>	<p>Kein Anlagenbestand vorhanden. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

19.5	Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn – eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird an der Vorhabenträger weitergegeben.	H
19.6	<u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
20	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Klein Gaglow Stellungnahme vom 03.02.2022		
20.1	Ihre Planunterlagen haben wir erhalten. Unmittelbar im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme sind keine Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, der envia THERM GmbH oder der envia TEL GmbH vorhanden.	Keine Anlagen im Plangebiet vorhanden.	K
20.2	Bitte beachten Sie, dass im angezeigten Baubereich auch Anlagen der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau vorhanden sein können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau sind mit Stellungnahme vom 31.01.2022 (TöB 16) an der vorliegenden Planung frühzeitig beteiligt worden. Es sind keine Leitungsbestände des TöB 16 im Plangebiet vorhanden.	V
20.3	Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, uns am weiteren Verfahren erneut zu beteiligen. Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, ... in Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Mitteldeutsche Netzgesellschaft bei Überschreitung der Planungsgrenzen durch den Arbeitsraum erneut zu beteiligen ist, betrifft die Umsetzung der Planung und wird an den Vorhabenträger weitergegeben	H
21	50Hertz Transmission GmbH, Netzbetrieb Stellungnahme vom 24.01.2022		
21.1	Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Es sind keine Anlagen der 50Hertz im Plangebiet vorhanden und auch keine Anlagen geplant. Keine Abwägung erforderlich.	K

21.2	Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
22	Trink- und Abwasserzweckverband Luckau Stellungnahme vom 21.02.2022		
22.1	Zu dem mit Schreiben vom 17.01.2022 eingereichten Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:	Einleitung.	K
22.2	Wie im beiliegenden Auszug aus den Bestandsunterlagen ersichtlich, verlaufen im Bereich Wohngebiet Rietweg Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist für die Ver- und Entsorgung die Verlegung von Erschließungsleitungen zur Anbindung an den vorhandenen Leitungsbestand erforderlich.	Durch das Plangebiet verlaufen noch keine Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen. Ein Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand ist erforderlich. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird an den Vorhabenträger weitergegeben und in die Begründung aufgenommen.	B, H
22.3	Für die Planung von Ver- und Versorgungsanlagen sind die aktuellen Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB mbH zu berücksichtigen. Zur Realisierung der Erschließungsleitungen ist mit dem TAZV Luckau ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.	Die Hinweise bezüglich der Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen, Anlagen zur Abwasserableitung und vertraglichen Regelungen betreffen die Umsetzung der Planung und werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	H
22.4	Zum Entwurf des o. g. B-Planes sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von Seiten des TAZV Luckau keine Einwände.	Keine Einwände gegen die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
23	Bundesnetzagentur Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
24	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Stellungnahme vom: 31.03.2022		
24.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und be-	Einleitung. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	B

	vollmächtig, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.		
24.2	Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Unterlagen werden nicht weitergegeben.	H
24.3	Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom benötigen wir noch folgende Angaben: - Koordinierter Leitungsplan - Bauablaufplan - Lageplan (1:500 oder 1:1000) - Anzahl der auszubauenden Adressen - Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten - Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Gebietes getroffen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gebietes durch die Telekom nicht gesichert! Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebaulasträgers/ Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) hin. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mit-	Der Hinweis, dass erst geprüft werden müsste, ob eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung mit Leitungen der Telekom erfolgen müsste und welche Dokumente dafür erforderlich sind betrifft die Umsetzung der Planung. Der Hinweis wird daher an den Vorhabenträger weitergeben.	H

	<p>verlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		
<p>24.3</p>	<p>Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise: In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden. Weiterhin fordern wir: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.</p>	<p>Es werden Hinweise zur Beachtung bei der Bauausführung gegeben. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>H</p>

	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird; - dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen; - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.</p> <p>Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.</p> <p>Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an...zu senden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.</p>		
25	<p>Gewässerunterhaltungsverband „Obere Dahme/Berste“ Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.</p>		
26	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Luckau Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.</p>		

27	Handwerkskammer Cottbus Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
28	DB Services Immobilien GmbH Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
29	DB Netz AG Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
30	Eisenbahn-Bundesamt Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
31	Erzbischöfliches Ordinariat Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
32	Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Konsistorium, Der Präsident Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
33	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, Niederlassung Cottbus Stellungnahme vom 18.02.2022		
33.1	Vorbemerkung: Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K
33.2	A. Allgemeine Angaben: Stadt Gemeinde Amt: Luckau [X] Bebauungsplan: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau Fristablauf für die Stellungnahme am: 21.02.2022 [X] Keine Einwände	Keine Einwände gegen die vorliegende Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K

34	Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (BVVG) Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
35	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH Stellungnahme vom 16.02.2022		
35.1	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zu im Betreff genannten Vorhaben und für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass keine von der Brandenburgischen Boden GmbH im Auftrag des Landes Brandenburg verwalteten Flächen (ehemalige WGT-Flächen und Flächen aus dem Bodenreformvermögen) von der Planung betroffen sind. Demzufolge geben wir hiermit eine Fehlmeldung ab.	Keine Flächen der Brandenburgischen Boden von der vorliegenden Planung betroffen. Keine Abwägung erforderlich.	K
35.2	Bitte verwenden Sie für zukünftige Schreiben die folgende Postadresse (wir sind 2016 umgezogen ;-):	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Kontaktdaten der Brandenburgischen Boden mbH werden für zukünftige Beteiligungsverfahren angepasst.	H
36	Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BVS) Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
37	Bundesvermögensamt Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
38	TLG Immobilien AG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Niederlassung Berlin – Brandenburg Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
39	VATTENFALL EUROPE Transmission GmbH, T-AR Regionalmanagement Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
40	Stadt Lübben (Spreewald) Stellungnahme vom 18.02.2022		

40.1	Im Ergebnis der Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Nahversorgungszentrum Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, nehme ich für die Stadt Lübben (Spreewald)/ Lubin (Błota) wie folgt Stellung: Es bestehen derzeit keine eigenen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, die von dem Planungsvorhaben berührt sind.	Keine Belange durch die vorliegende Planung berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
41	Stadt Lübbenau (Spreewald) Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
42	Stadt Calau Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
43	Gemeinde Heideblick Stellungnahme vom 21.01.2022		
43.1	Die planungsrechtlichen Belange der Gemeinde Heideblick werden durch den vorliegenden Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2022 nicht berührt. Es werden keine Einwände erhoben und es gibt keine Anmerkungen.	Die Belange der Gemeinde Heideblick werden nicht berührt. Keine Einwände.	K
44	Amt Unterspreewald Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
45	Amt Kleine Elster (Niederlausitz) Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		
46	Amt Dahme/Mark Stellungnahme vom 01.02.2022		
46.1	Die Belange des Amtes Dahme/Mark, mit der an die Stadt Luckau angrenzenden Gemeinde Dahmetal, werden durch die oben aufgeführten Bauleitplanungen nicht berührt, dem Planvorhaben wird zugestimmt.	Die Belange des Amtes Dahme/Mark werden nicht berührt. Keine Abwägung erforderlich.	K
46.2	In diesem Sinne wünschen viel Erfolg bei der Durchführung Ihres Vorhabens.	Dankend zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
47	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Keine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen.		

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

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

Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022

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

Ort, den

Unterschrift

Hinweise aus der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Luckau im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bekanntmachung im Amtsblatt: 15.12.2021

Abgabe der Stellungnahmen bis zum: 11.02.2022

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Auswertungsvorschlag:	Vermerk
Ö10	<p>BürgerIn 1 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 09.02.2022</p>		
Ö10.1	<p>Die Lübbener Straße ist ausgewiesen als Umleitung bei Unfällen auf der Autobahn. Da wir es schon erlebt haben das der Verkehr bei einer Autobahnsperrung ab Auf –und Abfahrt Calau bis Auf – und Abfahrt Duben zu einem Rückstau bis Zinnitz kam und dieser Stau auch die Ein- und Ausfahrt unseres Wohngebiets betraf. Wie wollen Sie absichern, dass es nicht zu einer vollkommenen unübersichtlichen Lage kommen wird, wenn ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch das neue Nahverkaufszentrum die einzige befahrbare Zubringerstraße zur Autobahn die Lübbener Straße vollkommen dicht ist und die Anwohner des Wohngebiets dadurch in Mitleidenschaft gezogen werden? Wird dann eine andere Umleitungsstrecke ausgewiesen? Ich freue mich auf eine Antwort.</p>	<p>Im Rahmen der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde ein Verkehrsplaner mit der Erarbeitung einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt (vgl. IfV, Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung, 05.07.2022). Im Ergebnis ist festzustellen, dass es zwar zu einer Zunahme des Verkehrs kommt, jedoch an allen untersuchten Knotenpunkten, sowohl in der Früh- als auch in der Spätspitzenstunde, die Qualitätsstufe A des Verkehrsablaufes erreicht werden. Demnach können die Verkehrsteilnehmer alle Knotenpunkte ungehindert passieren und es ist mit nur sehr geringen Wartezeiten zu rechnen.</p>	K
Ö10.2	<p>Aus den Unterlagen die zur Einsicht zum „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ bereitgestellt werden, ist nicht ersichtlich ob ein oder ein beidseitiger Fahrradweg oder Fußgängerweg mit erforderlichen Übergangswegen geplant ist wo dieser eventuell verlaufen soll und wer die Kosten dafür tragen soll. Fußgänger und Radwege wären meines Erachtens schon sehr wichtig, denn der neue Nahversorgungsstandort soll ja für</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll um an den zukünftigen Nahversorgungsstandort eine fußläufige Anbindung zu gewährleisten, nördlich der Lübbener Straße ein Fußweg bis zur Einmündung Rietweg entstehen. Dieser knüpft im Norden an die Bushaltestelle und im Westen an den bestehenden Fußweg westlich der Einmündung Stoßdorfer Weg an. 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,</p>	K

	<p>alle Fußläufig und für die Kunden sicher erreichbar sein. Sollte ein derartiges Projekt bereits bestehen, warum wird dieses dann nicht in die Planungsunterlagen integriert? Existiert überhaupt schon ein Verkehrskonzept? Wann und in welchen Unterlagen können wir etwas dazu erfahren? Ich freue mich über eine Antwort.</p>	<p>der den Bewohnern südlich des Plangebiets einen verkehrssicheren Zugang zum Plangebiet ermöglicht.</p>	
<p>Ö10.3</p>	<p>In den vorliegenden Plänen habe ich ebenfalls einen Schallschutz vermisst, bei Bürgersprechstunden im Rathaus habe ich schon des Öfteren darauf hingewiesen und laut Aussagen des Bürgermeisters Herrn Lehmann sollte auch dort eine Lösung gefunden werden. Leider vermisste ich in den Ausführungen irgendeinen Hinweis darauf. Wie weit werden Lärmschutzmaßnahmen für die anliegenden Wohngebiete eingeplant und wer trägt die Kosten hierfür? Ihre Lösung dazu interessiert mich sehr.</p>	<p>Im Zuge der Erarbeitung des B-Planentwurfs wurde ein Schallgutachten beauftragt, dessen Aussagen und abgeleiteten Maßnahmen in die Begründung eingeflossen sind (vgl. Genest, schalltechnische Untersuchung, Juli 2022). Aufgrund der Aussagen des Gutachtens wird die Einhausung der Bereiche für die Warenanlieferung festgesetzt. Die Kosten dafür trägt der Vorhabenträger. Weiterer Festsetzungsbedarf ergibt sich nicht; die Betriebszeiten sind im Genehmigungsverfahren zu begrenzen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Umfeld können somit eingehalten werden.</p>	<p>K</p>
<p>Ö10.4</p>	<p>Da ja Energieeinsparung ein großes Thema ist und das Nahversorgungszentrum reichlich beleuchtet sein wird, wie werden Sie darauf einwirken, dass die Licht Emission die Anwohner des Wohngebiets so wenig wie möglich belastet? Viele direkten Anwohner der Lübbener und Lübbenauer Straße haben ihre Terrassen zur Straße und gehen arbeiten, so dass Sie sich ein friedliches und ruhiges Wochenende verdient haben. Die Öffnungszeiten der mir bekannten REWE Märkte sind jedoch von 7.00 bis 22.00 Uhr auch an Samstagen. Somit ist ein erholsames Wochenende mit Schall und Licht Belästigung bereits vorprogrammiert. Eine Maßnahme wäre eine Vereinbarung die Lichtflut durch ein abschalten nach 22.00 Uhr Ladenschluss zu vereinbaren und eine Baumgruppe entlang der Straße zu pflanzen. Gibt es zur Lichtemission eine Lösung? Oder werden separat noch Gespräche mit den Nutzern geführt? Wir freuen uns auf eine Nachricht.</p>	<p>Zusätzlich zum Schallgutachten wurde ebenfalls ein Fachplaner mit der Erstellung einer lichttechnischen Untersuchung beauftragt, deren Aussagen ebenfalls in die Begründung einfließen werden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch gezielte planerische Minderungsmaßnahmen, wie u.a. zeitliche Begrenzung des Betriebs der Lichanlage und Lage sowie Höhe der Beleuchtungskörper, der Betrieb der Märkte mit den zugehörigen Werbe- und Außenanlagen ohne schädliche Umwelteinwirkungen im Hinblick auf Lichtimmissionen gewährleistet werden kann. Bei diesen betriebsorganisatorischen und technischen Maßnahmen handelt es sich um Aspekte, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden könne. Daher erfolgt hierzu eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Luckau.</p>	<p>H, B</p>

Ö10.5	Da wir mit deutlich mehr Verkehrsaufkommen durch das Einkaufszentrum auf der Lübbener Straße rechnen müssen, würde ich dazu plädieren eine Verkehrsinsel auf der Höhe des Lärmschutzwalls einzurichten um auch hier den schnellen Verkehr auszubremsen. In vielen Orten gibt es bereits diese Anlagen, (z.B. Schlabendorf, Kemnitz) dieses sollte doch auch in Luckau möglich sein. Ich freue mich auf eine Antwort.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Auch der Verkehrsgutachter erachtet es für sinnvoll, zur sicheren Überquerung für Fußgänger in das Plangebiet im Zufahrtbereich eine Verkehrsinsel zu errichten. Die Aussagen werden in der Begründung ergänzt.	B
--------------	---	--	---

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

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

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Der Zufahrtbereich wurde verschmälert.	Ö5.12, Ö7.11

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise (T)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.6 ist eindeutig und bestimmt zu formulieren.	1.31
2	Die textliche Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass ein seitlicher Grenzabstand bei einer Gebäudelänge von bis zu 67,0 m einzuhalten ist.	1.33
3	Zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet und dem Baugebiet soll eine Pflanzbildungsfläche festgesetzt werden.	Ö5.4

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

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung sind alle Tierarten die zu erwartenden Emissionen aus Licht, Abgasen, Lärm und Erschütterungen und Beeinflussung des gesamten Ökosystems zu berücksichtigen.	Ö5.2, Ö5.3
	Es ist zu ermitteln, inwieweit sich ggf. auch in den Sommermonaten die Temperaturen durch die Bebauung im Umkreis verändern.	Ö5.6
	Es sollte über Maßnahmen nachgedacht werden, wie die zu erwartenden Starkregen aufgefangen werden können.	Ö5.5, Ö5.7
2	Aussagen inwiefern der Wasserhaushalt durch das Vorhaben beeinträchtigt wird, mit in den Umweltbericht aufnehmen.	Ö6.6
	Forderung eines Geräusch- und Sichtschutzes zu den benachbarten Grundstücken und Konkretisierung der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung.	Ö6.7
	Einwände gegen die Wirkung auf Pflanzen und Tiere. Berücksichtigung nachteiliger Umweltauswirkungen im Umweltbericht.	Ö6.11, Ö6.12, Ö6.18

3	Das B-Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Waldstück und an Gartengrundstücke an. Diese werden als Lebensräume und Rückzugsgebiete für viele Tierarten genutzt und durch die Bebauung negativ beeinflusst.	Ö4.3
4	Umweltbericht: Flora und Fauna soll über eine gesamte Vegetationsperiode beobachtet und detailliert dokumentiert werden. Die Beobachtungsintervalle sind gemäß dem Vegetationsfortschritt, der Populationsentwicklung und unter Beachtung der Witterungsumstände in kurze Abstände zulegen.	Ö7.22
	Anpassung der Begründung: Die Linie 471 ist ab 02.08.21 entfallen. Es handelt sich um eine „Einrichtungshaltestelle“.	Ö7.24
5	Umweltbericht: In den vorliegenden Unterlagen sind keine ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen erkennbar. Die geplanten Maßnahmen am Gärtnereigraben und am Cahnsdorfer Fließ sind nicht näher erläutert.	Ö8.2
	Die Verbände fordern entsprechend der Eingriffsregelung eine schutzgutsbezogene Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung, ein Artenschutzfachbeitrag und die Darlegung des Bedarfs eines zusätzlichen Versorgungsstandortes.	8.4
6	Hinweise zu den Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag.	1.3
	Die Ergebnisse der Biotopkartierung sollen in die Artenschutzprüfung mit einbezogen werden.	1.4
	Es ist ein Monitoringkonzept im Rahmen der Umweltprüfung zu erstellen.	1.5
	Die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu berücksichtigen.	1.9
	Es werden Hinweise zum bestehenden Horstmast für Weißstörche gegeben.	1.10
7	Es besteht kein Altlastenverdacht im Plangebiet.	1.11
8	Durch den B-Plan ist der Umgebungsschutz des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung der Stadt Luckau betroffen.	1.12
9	Die Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass von der Wahrung der Hauptsichtachse in Bezug auf den Denkmalbereich ausgegangen werden kann.	1.14
	Es sind derzeit keine Bodendenkmalflächen oder entsprechende Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt.	1.15
10	Im Rahmen einer Alternativenprüfung sollen die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten geprüft werden. Forderung einer Alternativenprüfung.	1.19, 1.20, 1.21 8.2, 8.4
11	Aus Sicherheitsgründen sollte die Errichtung eines Fußweges sowie einer Überquerungsmöglichkeit für diese errichtet werden.	1.26, 1.39, Ö5.12, 15.3, Ö10.5

12	Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben.	1.37
	Die Bushaltestelle „Lübbener Straße“ wird nur noch stadteinwärts bedient.	1.38
	Hinweise zum Anschluss an das ÖPNV-Netz.	1.39
13	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	2.1
	Die Erläuterung, warum das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, wird in die Begründung aufgenommen.	2.3
	Es wird auf die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht hingewiesen.	2.5
14	Bei Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen.	9.3
15	Hinweise zur Lage des Grundwasserstands.	10.4
16	Im Plangebiet ist Gasleitungsbestand der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau vorhanden.	16.2
	Das Plangebiet kann durch Antragstellung an das Stromnetz angeschlossen werden.	16.3, 16.4
17	Bisher kein Anschluss an Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen des Trink- und Abwasserzweckverbands Luckau.	22.2
18	Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsleitungen der Telekom.	24.1
19	Aufnahme von Aussagen der lichttechnischen Untersuchung.	Ö10.4
20	Aussagen zu Schadstoffemissionen sollen erfolgen.	Ö4.2
21	Die maximal zulässige Zahl der Stellplätze bedarf näherer Erläuterung im Hinblick auf den zulässigen Bedarf.	1.32

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

Lfd.Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Klärung der verkehrstechnischen Situation im und um das Plangebiet gefordert. Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens. (Erschließung des Plangebiets, verkehrstechnische Anbindung des Standortes an L52, Anbindung mit dem Rad und zu Fuß, Schleppkurvennachweis, Prognose der zu erwartenden Verkehrsbelastung)	Ö1.1, Ö2.1, Ö3.1, Ö5.12, Ö6.20, 15.3
2	Durch die Verlagerung des ALDI-Marktes kommt es zum erhöhten Verkehrsaufkommen. Klärung Verkehrsgutachten	Ö6.16
3	Einwände gegen die Verlagerung des ALDI-Marktes.	Ö1.2, Ö5.13, Ö6.14, Ö6.17
4	Die Weiter-/Nachnutzung des jetzigen ALDI-Standortes wird in Frage gestellt.	Ö5.13, Ö6.19
5	Zur Reduzierung der Emissionen sind die Anlieferzonen möglichst weit weg von den Wohngrundstücken der Lübbenauer Straße zu planen. Die Anlieferzeiten sollten außerhalb der schützenswerten Zeiten (nur am Tage) erfolgen. Beschränkung der Belieferungszeiträume. Abschaltung der Kühllaster während der Be- und Entladung. Prüfung: Verlagerung der Rampen	Ö4.1, Ö4.2, Ö5.4, Ö6.4, Ö6.10
6	Zur Erfassung aller für das Plangebiet relevanten Immissionen wird die Erstellung eines Lärmgutachtens beauftragt.	Ö4.1, Ö4.2, Ö5.4, Ö6.4, Ö6.8, Ö6.9
7	Der Trennungsgrundsatz gemäß §50 BImSchG wird bei dem Bauvorhaben verletzt.	Ö6.3
8	Durch den Bebauungsplan darf die friedliche beruhigte Wohn- und Naturzone nicht beeinträchtigt werden. Erstellung eines Verkehrs- und Schallgutachtens.	Ö5.2
9	Die Aussagen zur Niederschlagswassersammlung und Versickerung sind in den Planunterlagen zu konkretisieren.	Ö5.5, Ö7.9
10	Die Errichtung von öffentlichen Toiletten in den Märkten wird gefordert.	Ö5.9
11	Die versickerungsfähige Ausgestaltung der Fahrwege ist zu allgemein gehalten und soll konkretisiert werden.	Ö7.11
	Konkretisierung der Wegeführungen über Parkplatzflächen für Fußgänger & Radfahrer.	Ö7.12
12	Klärung und Beschreibung der Abfallentsorgung	Ö7.20
13	Forderung der Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes.	Ö7.21

14	Es sind konkrete Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten. Es sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für das Vorhaben beschrieben werden.	Ö8.3, 1.23
15	Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.	1.2
	Es wird auf die Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen hingewiesen.	1.5
16	Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten.	1.17
17	Die Ausrundungen der Grundstückszufahrt sind unzulässig und muss vom Erschließungsplaner überarbeitet werden.	1.25
18	Bei den Stellflächen sind die derzeit gültigen Maße zu gewährleisten. Stellflächen für Elektro- Fahrzeuge (ggf. auch Ladesäulen) und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind zu berücksichtigen.	1.27
19	Die Beteiligung am weiteren Verfahren ist gewünscht.	2.6, 8.5, 14.1, 15.4
20	Die Mitteilung des Beteiligungsergebnisses ist gewünscht.	Ö 7.27, 7.11,
21	Die Unterlagen der Telekom sollen nicht an Dritte weitergegeben werden.	24.2
22	Von der Speicherung sowie Weiterverarbeitung personenbezogener Daten ist abzusehen.	Ö9.2
23	Die Erstellung eines Schall- und Verkehrsgutachtens wird gefordert.	7.7, 7.9
	Dem Gebot der Konfliktbewältigung kann bislang nicht entsprochen werden.	7.8
	Ein abschließendes Votum des LfU kann erst nach Sichtung der zu er-stellenden Gutachten erfolgen.	7.10
	Einhausung der Rampe.	7.5
24	Anpassung der TöB-Liste. TöB 12 nicht mehr direkt beteiligen.	12.1
25	Bei Geltungsbereichsänderung ist eine erneute Beteiligung notwendig.	20.3
26	Korrektur der Kontaktdaten.	35.2
27	Die Erstellung einer lichttechnischen Untersuchung wird gefordert.	Ö7.15, Ö10.4

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

Einwender / Sachpunkt	Abwägungsbegründung
<p>BürgerIn 1 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 0.02.2022</p>	
<p>Ö1.2 Umweltbelastend ist die Maßnahme sowieso und warum braucht ALDI einen neuen Standort. Wir fahren auch im Winter mit dem Rad zum Einkaufen und bemühen uns einen ganz kleinen CO-Fußabdruck zu hinterlassen. Gibt es nicht auch andere Lösungen die Einkaufsmöglichkeiten im Osten von Luckau umweltfreundlich zu verbessern.</p>	<p>Der ALDI-Markt am bestehenden Standort möchte seine Verkaufsfläche erweitern und den Markt modernisieren. Dies ist am jetzigen Standort nicht möglich. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes eine mittel- bis langfristige Betreuung des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers.</p> <p>Zudem befindet sich der Standort des Bestandsmarktes ALDI Nord außerhalb eines ZVB im nördlichen Bereich der Kernstadt Luckaus. Der Markt verfügt über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Ladengestaltung. Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ALDI Nord kommt es zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation). Der neu strukturierte und verlagerte Betrieb ALDI Nord wird angesichts der gesteigerten Lagegunst und der bestehenden Kopplungseffekte am Vorhabenstandort eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen.</p> <p>Der Standortbereich der Lübbener Straße befindet sich am Rande des sogenannten „Suchbereichs“ des EZK 2010, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde. Andere Flächenalternativen bieten sich aufgrund der geringen Größe oder der Lage in einem Gewerbegebiet für den Nahversorgungsstandort nicht an.</p>
<p>BürgerIn 3 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 09.02.2022</p>	
<p>Ö3.1 Um zu verhindern, dass der Rietweg als schnelle Durchfahrtsstraße zur Nissan Straße genutzt wird und wir als Anwohner vor schnellem durchfahren geschützt werden, wäre es angebracht Verkehrsschikanen an der Durchfahrtsstraße Rietweg zu installieren, um auch eventuellen LKW-Verkehr daran zu hindern diesen „Schleichweg“ zu nutzen.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das belegt, dass es zwar zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens kommt, diese jedoch unschädlich ist, da für den Verkehrsfluss weiterhin die Qualitätsstufe A gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Bauleitplanung verhält sich nicht zur Gestaltung der Straßenverkehrsfläche. Umbauten liegen in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes, die Bauleitplanung kann diese nicht anordnen.</p>

	<p>Bei dem Verstoß gegen die Einhaltung der Geschwindigkeit handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Sanktionen sind über das Ordnungsrecht zu verhängen, nicht über die Bauleitplanung.</p>
<p>BürgerIn 4 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 11.02.2022</p>	
<p>Ö4.4 Wertverlust des Grundstückes durch die Art der Bebauung.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht zugestimmt werden. Das BverwG hat in ständiger Rechtsprechung geklärt, dass das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Erhaltung einer gegebenen Situation, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, nicht abwägungsbeachtlich ist (BverwG, B. v. 2.8.2007 – 4 BN 29/07; Urt. V. 24.9.1998 – 4 CN 2.98).</p> <p>Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert von Grundstücken in der Umgebung des Bebauungsplans sind allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange (BverwG, Beschl. V. 9.2.1995 – 4 NB 17/94). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen beurteilt sich auch nicht nach dem Umfang einer Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen. Zur Würdigung nachbarlicher Interessen nach Maßgabe des Gebots der Rücksichtnahme wurde ein Lärmgutachten eingeholt, das belegt, dass durch entsprechende bauliche Vorkehrungen die Immissions-schutzwerte in der Umgebung eingehalten werden können. Demnach sind auch keine starken Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Auch sonst bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Nachbarschaft.</p> <p>Auch städtebaulich lässt sich die Überwindung des grundlegend zu berücksichtigenden nachbarlichen Belangs der Beibehaltung des status quo begründen: Der Bebauungsplan ist in diesem Fall zur Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung und Umsetzung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Stadt erforderlich. Bereits das INSEK 2030 der Stadt Luckau weist die Fläche als Wohnbauflächenpotenzial aus. Die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstückes des Eigentümers wird durch den B-Plan nicht eingeschränkt. Eine Entschädigung nach den §§ 39 ff. BauGB oder sonstigen gesetzlichen Regelungen</p>
<p>BürgerIn 5 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.02.2022</p>	
<p>Ö5.10 Wenn ich die Parkplätze am LiDL / Aldi oder auch REWE in Golßen betrachte, sind die Flächen zu den meisten Zeiten nur zu max. 20% ausgelastet. Die beschriebenen Flächen für Parkplätze halte ich für überdimensioniert.</p>	<p>Die Stadt Luckau hat keine solche Stellplatzsatzung wie Golßen. Die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze sieht der Vorhabenträger vor. Würde der Vorhabenträger keine Stellplatzanzahl vorgeben, würde sich die Stellplatzanzahl nach dem</p>

	<p>Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach Brandenburgischer Bauordnung berechnen. Demnach sind für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO – 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche anzunehmen. Bei einer Verkaufsfläche von ca. 3200 m² wären das 160 Stellplätze für das Vorhaben. Die Zahl der herzustellenden Stellplätze im B-Plan ist auf 140 begrenzt, was bereits eine Reduzierung gegenüber den sonst geltenden Vorgaben darstellt. Weitere Reduzierungen sind nicht geplant.</p>
<p>Ö5.14 Sollten für die Märkte Zugeständnisse zu baulichen Maximalhöhen gemacht werden, sollten diese auch für die anliegenden Wohngebiete (um z.B. Aufstockung von Gebäuden durchführen zu können) gelten.</p>	<p>Die Planzeichnung sieht bereits eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe vor – OK max. 71 m über NHN. Diese entspricht dem Durchschnitt der Geländehöhe inkl. Gebäude der Nachbarschaft. Die Firsthöhe der Gebäude entlang der Lübbener Straßen beträgt ca. 69 m über NHN. Gewerbebauten werden i.d.R. etwas höher errichtet als Wohnbebauung. Die Gebäude der Märkte müssen sich jedoch in die bestehende Umgebung einfügen. Damit sich die Neubebauung einfügt, wird im B-Plan die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 71 m über NHN festgesetzt. Demnach sind die Wohngebäude ca. 2 m niedriger als die Gebäude des geplanten Nahversorgungsstandortes, wenn diese die in der TF vorgeschriebene maximale Höhe der baulichen Anlagen ausnutzen.</p>
<p>Ö5.15 Ich denke kaum jemand in der Lübbenauer Straße fühlt sich von Supermärkten unterversorgt. Anstehen an Supermarktkassen ist in Luckau nur vor Feiertagen einzuplanen, entsprechend dem Stadtentwicklungsplan ist auch nicht mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, so dass die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit dieses Vorhabens in Frage steht.</p>	<p>Bereits das INSEK (2019) der Stadt Luckau und das „Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau“ (2010) sehen eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt vor. Auch die Auswirkungsanalyse belegt, dass es im Bereich Luckau Ost eine Unterversorgung gibt (siehe Auswirkungsanalyse Kap. 6 Abbildungen 4 und 5).</p>
<p>Ö5.16 Es sollte vertraglich festgelegt werden, was nach Ablauf der Nutzungsdauer mit den Supermärkten passiert, um zu verhindern, dass weitere Bauruinen hinterlassen werden. Ich bitte meine Bedenken und Anmerkungen im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet und soll langfristig als Nahversorgungsstandort fungieren. Eine Rückbauverpflichtung ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>BürgerIn 6 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 22.02.2022</p>	

<p>Ö6.5 3. Die Sicht in Richtung Norden wird durch den geplanten REWE Markt mit 8 Metern Höhe plus Aufbauten komplett blockiert und ist grundsätzlich nicht akzeptabel.</p>	<p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der zeichnerischen Festsetzung OK max. 71,0 m über NHN geregelt. Die durchschnittliche Geländehöhe in der Umgebung beträgt ca. 62m. Die Firsthöhe der Gebäude entlang der Lübbener Straßen beträgt ca. 69 m über NHN. Gewerbebauten werden i.d.R. höher errichtet als Wohnbebauung. Der Höhenunterschied zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbebauten verhindert nicht das Einfügen in die nähere Umgebung. Es sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen die festgesetzte bauliche Höhe.</p> <p>Darüber hinaus teilte die untere Denkmalschutzbehörde (Idf. Nr. 1.12 bis 1.14) in ihrer Stellungnahme mit, dass durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen und die von der Lübbener Straße zurückversetzte Platzierung der Baukörper von der Wahrung der Hauptsichtachsen auf die Altstadt ausgegangen werden kann. Damit ist auch die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) in Bezug auf den Denkmalbereich Luckau mit der durch die Denkmalbereichssatzung geschützten Stadtsilhouette gegeben.</p>
<p>Ö6.15 2. Die laut EHK und Auswirkungsanalyse zu versorgende Gemeinde Heideblick mit 3000 Einwohnern grenzt ebenfalls im Westen an das Gebiet von Luckau. Auch hier ist ein Standort westlich des Stadtzentrums geeignet.</p>	<p>Die Stadt Luckau übernimmt als Mittelzentrum für die Gemeinde Heideblick im kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktionen, da das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde mit ca. 3.000 Einwohnern zu gering, um dort einen eigenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Auch durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes an der Lübbener Straße ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu rechnen. Vorhandene Lebensmittelmärkte im Westen des Stadtgebietes können sich hinsichtlich des Marktauftritts sowie der Verkaufsflächengröße an die neue Marktsituation anpassen.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass durch das Bauleitplanverfahren und den Wegzug des ALDIs keine „städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten. Es bieten sich durch die Entwicklung des Planvorhabens vielmehr Chancen eine der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckaus für Heideblick und teilweise auch Dahme/Mark entsprechendes Angebot zu etablieren und einen ausgewogenen Betriebstypenmix herzustellen (Vollsortiment/Discount)“ (Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse, 01/2022; S. 51)</p>
<p>Ö6.18 5. Ein Neubau mit einer Neuversiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche mit allen Folgeproblemen für die Anwohner ist deshalb nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) legt fest, dass die weitere Siedlungsentwicklung auf die sogenannten zentralen Orten auszurichten ist. Dies sind ausgewiesene Mittel- und Oberzentren. Demnach ist Luckau als Mittelzentrum Entwicklungspotenzial</p>

	<p>für Siedlungsflächen. Das INSEK 2030 der Stadt Luckau sah bereits eine Siedlungsflächenerweiterung an der Lübbener Straße vor. Auch das Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau zeigt, dass es in Luckau Ost ein Defizit an Nahversorgung gibt. Kleine Baulücken oder leerstehende Gebäude in Luckau Ost wurden bereits untersucht und eignen sich aufgrund der geringen Größe nicht für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes (vgl. Begründung Planungsalternativenprüfung).</p> <p>Im Sinne der nachhaltigen Nutzung der Böden haben die Vorhabenträger mit der Agrargenossenschaft vereinbart, dass die hochwertigen abgetragen und der Oberboden zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Nachteilige Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht schutzgut-bezogen erfasst. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nach den in Brandenburg gängigen Standards erfasst und ausgeglichen.</p>
<p>Ö6.19</p> <p>6. Aldi hinterließe bei einem Umzug eine versiegelte Fläche beträchtlichen Ausmaßes mit völlig unklarer Nachnutzung und dem Potential einer weiteren Brache. Dies wäre schon der zweite Umzug innerhalb der Stadt Luckau.</p> <p>7. Die Auswirkungsanalyse, die das Umsatzpotential des neuen Standortes für den Aldimarkt beschreibt, kommt zu dem Schluss, dass für den neuen Standort für Aldi keine Erhöhung der Flächenproduktivität zu erwarten ist: (vgl. S.31). Nicht einmal aus betriebswirtschaftlicher Sicht also ist ein Umzug des Marktes in die Lübbener Straße gerechtfertigt!</p>	<p>6. Die Nachnutzung im Falle einer Verlagerung des bestehenden ALDI-Marktes ist offen. Bei einer Nutzungsänderung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Falle der Ansiedlung einer anderen großflächigen Einzelhandelsnutzung, ist ein Verträglichkeitsgutachten notwendig, um etwaige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung zu prüfen.</p> <p>7. Die Wirtschaftlichkeit eines Lebensmittelmarktes bemisst sich durch die Kostenseite, nicht nur durch die Flächenproduktivität. Diese können in neugebauten Filialen signifikant geringer sein (bspw. Energieeffizienz, logistische Abläufe, einheitliches Ladendesign/Vertrieb). Ergänzend wird die Flächenproduktivität i. S. eines Worst Case-Ansatzes sogar im Vergleich zum Bestandsmarkt leicht höher angesetzt. Demnach werden Wettbewerbsbeziehungen der Betriebe am Standort untereinander (hier; mit dem geplanten REWE-Markt) „ignoriert“, wenn gleich diese in der wirtschaftlichen Realität eintreten werden (neuer Markt, welcher noch nicht im Wettbewerbsnetz etabliert ist).</p> <p>Darüber hinaus verdeutlicht die Auswirkungsanalyse, dass im Kerneinzugsgebiet des Bestandsmarktes ALDI Nord mit einem LIDL und einem NETTO-Markendiscout zwei weitere Lebensmitteldiscouter verortet sind. Es lässt sich somit insbesondere im Discountsegment ein gewisser Wettbewerbsdruck attestieren. Der ALDI befindet sich derzeit außerhalb eines ZVB. An diesem Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Die Flächenproduktivität des ALDI-Marktes liegt derzeit unter dem Bundesdurchschnitt des Betriebs mit 6.000 €/m² → Erhöhung auf 6.100 €/m².</p>

	<p><i>„Der neu strukturierte und verlagerte Betrieb ALDI Nord wird angesichts der gesteigerten La- gegunst und der bestehenden Kopplungseffekte am Vorhabenstandort eine höhere Markt- durchdringung im Einzugsgebiet erreichen. Angesichts des absinkenden Nachfragepotenzials bis Ende 2025 im Untersuchungsraum, des zu erwartenden Wettbewerbs der Betriebe des Planvorhabens untereinander und der nur geringen projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 22 m² ist jedoch mit keinem relevanten Abweichen der Flächenleistung pro m² VKF zu rechnen“ (S. 31 der Auswirkungsanalyse“.</i></p>
<p>Ö6.20 Das Bauleitplanverfahren und die damit verbundene Agglomeration von zwei Großmärkten der Nahversorgung führen zu einer Verletzung eines Grundsatzes der Landesplanung und Raumordnung. Die Kaufkraftbindungsquote im Bereich Nahversorgung liegt über dem Grenzwert von 25%. Dadurch wird das erklärte Ziel aller übergeordneten Planungen der Stadt, speziell des INSEK 2030, nämlich schädliche Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsstruktur in Luckau auszuschließen, klar verfehlt.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden, ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL; siehe TöB 2) hat in ihrer Stellungnahme vom 07.02.2022 mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb eines zentralen Ortes und eines Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da es das Ziel ist, an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort zu bündeln. Das ist hier der Fall. Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dies belegt auch die Auswirkungsanalyse, die nachweist, dass ein hinreichendes rechnerisches Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter besteht und ein Abgang bestehender Märkte unwahrscheinlich ist. Das Ziel des INSEK wird dementsprechend nicht verfehlt. Zur Bewertung der Verkehrssituation wurde durch ein Verkehrsgutachten eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist auch in die Begründung sowie den Umweltbericht eingeflossen ist.</p>
<p>Ö6.23 Über das Vorhaben wurde nicht informiert.</p>	<p>Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Luckau vom November 2021 erfolgte im Amtsblatt vom 15.12.2021. Auch die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau ist im Amtsblatt erfolgt (19.01.2022). Es ist nicht nachvollziehbar inwiefern nicht über das Vorhaben informiert wurde.</p>
<p>Ö6.24</p>	<p>Die Wahl des Büros für die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der Stadt Luckau getroffen. Die Wahl zur Erstellung der Auswirkungsanalyse des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Vorhabenträger getroffen. Es ist dennoch durchaus sinnvoll dass</p>

<p>Da das Büro Stadt + Handel sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die EZK-Fortschreibung erstellt hat, gibt es unzulässige Interessenverquickung.</p>	<p>dasselbe Büro sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vornimmt, da sich das Büro bereits in der Umgebung auskennt. ALDI; Netto und Penny sind dem gleichen Betriebstypus zuzuordnen und weisen weitergehende Überschneidungen hinsichtlich der Sortimentsauswahl auf, größere Kopplungseffekte als bei diesen Märkten sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Ö6.25 Die Schlussfolgerungen der Auswirkungsanalyse sind nicht nachvollziehbar begründet. So stellt die Auswirkungsanalyse (S. 50) einen erheblichen Abfluss von 18- 20% der Kaufkraft aus dem ZVB Innenstadt fest, kommt dann aber trotzdem zu dem Schluss, dass „keine wesentlichen Beeinträchtigungen“ (S. 55) des ZVB Innenstadt ausgelöst werden und trotz kalkulierter Geschäftsaufgabe des Netto negative Auswirkungen „ausgeschlossen“ (S. 56) werden könnten.</p>	<p>Laut der Auswirkungsanalyse gibt es zwar eine Überschneidung der Umsatzumverteilung und des Einzugsgebietes, negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/ -umstrukturierungen sind jedoch nicht zu erwarten. Auf S. 53 und 54 der PDF wird beschrieben inwiefern keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Nachnutzung des ALDI Marktes durch Netto handelt es sich um eine worst-case Betrachtung, die nicht die Regel darstellt. In der Auswirkungsanalyse wird folgendes dazu ausgeführt: <i>„Im Falle einer unwahrscheinlichen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter und einer hieraus resultierenden Marktaufgabe des NETTO-Markendiscout an der Berliner Straße (s. Kapitel 5.4) würde es zwar zu einer gewissen weiteren Intensivierung des Wettbewerbs für den LIDL kommen. Angesichts der sodann noch immer als moderat einzustufenden prozentualen Umsatzumverteilungen und der guten Marktposition des LIDL wären auch in diesem Szenario keine negativen Auswirkungen für den LIDL zu erwarten.“</i>(vgl. Stadt+Handel, Auswirkungsanalyse, 01.2022, S. 54 der PDF)</p>
<p>BürgerIn 7 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022</p>	
<p>Ö7.1 Führt dieses Projekt nicht möglicherweise dazu, dass Investitionen z.B. in die Innenstadt verpuffen, die Innenstadt weiter verödet? Die Befürchtung, dass durch die Kaufkraftbündelung an einem neuen übergroßen Standort mit einem massiven Kaufkraftverlust in der Innenstadt zu rechnen ist, darf nicht ignoriert werden. Es ist eine veraltete und überholte Vorstellung von Stadtplanung ein Einkaufszentrum auf der „grünen Wiese“ am Rande der Stadt zu errichten. Richtig wäre den Aufenthaltscharakter in Luckau mit einer Innenstadtbelebung zu verbessern. Die Folgewirkungen der Entscheidung für</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse hat belegt, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und/oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten sind. Mit dem Vorhaben ist Luckau bestrebt am Standort Lübbener Straße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Stadtentwicklung ein nahversorgungszentrum zu realisieren. Die Stärkung der Innenstadt ist dennoch ein wichtiges Thema und eine zentrale Herausforderung, die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes behandelt werden (siehe dazu Stadt + Handel, Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes). Das geplant Nahversorgungszentrum soll an die im Osten Luckaus vorhandenen Wohngebiete schließen, um eine gute Anbindung mit dem Rad und zu Fuß zu gewährleisten.</p>

<p>den Standort des Nahversorgungszentrums im geplanten Ausmaß sollten nicht unterschätzt und realistisch betrachtet werden.</p>	
<p>Ö7.2 Kapitell-Konformität zum INSEK 2030 der Stadt Luckau Grundsätzlich verstößt die gesamte Planung gegen viele 2019 mit dem INSEK 2030 der Stadt Luckau beschlossene Grundsätze. 1. Es soll ein zweiter ZVB geschaffen werden, welcher gemäß INSEK 2030 der Stadt Luckau nicht gewünscht ist. 2. Für den östlichen Stadtbereich werden im INSEK 2030 der Stadt Luckau Ergänzungsmaßnahmen als sinnvoll eingeschätzt, „jedoch unter der Prämisse, dass weder das Stadtzentrum noch die vorhandenen Standorte geschwächt werden. Dies bedeutet, dass nur Einrichtungen, die zur Versorgung des östlichen Stadtgebietes erforderlich sind, zugelassen sind.“, hier ist abzuleiten, dass eine Verlagerung des Aldi-Marktes an das andere Ende der Stadt, sowie eine Konzentration von zur Zeit drei geplanten Märkten im Plangebiet den Vorgaben bzw. gesteckten Zielen grob entgegenstehen. 3. Das Plangebiet ist im INSEK 2030 der Stadt Luckau als prioritäre Wohnbaufläche festgelegt. Somit widerspricht die Planung den strategischen Leitlinien der Stadt Luckau erheblich. 4. Das Plangebiet liegt, entgegen anderslautender Behauptungen der Planer, außerhalb des im INSEK 2030 der Stadt Luckau beschlossenen Suchbereichs für einen Nahversorgungsstandort für Luckau Ost. 5. Die Errichtung von Bauwerken nach dem Baumuster „quadratisch, praktisch, gut“ vor den Toren der Stadt widerspricht den Leitlinien. 6. Die Bebauung dieses großen Areals kollidiert mit Grundsätzen des INSEK 2030 der Stadt Luckau an vielen Stellen, so ist beispielsweise die „Sicherung der landschaftlichen Räume als Kulturräume für die regionale Produktion, Freizeit, Erholung, Förderung des Landschaftserlebnisses“ festgeschrieben. Besonders gegen die Leitlinie 5 wird verstoßen.</p>	<p>1. Es kann nicht nachvollzogen werden, woher diese Aussage stammt. Die Aussage ist dem INSEK nicht zu entnehmen. 2. Die Standortverlagerung ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes eine mittel- bis langfristige Betreibung des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Das INSEK sieht u.a. die Arrondierung des Betriebstypenmixes eine Ansiedlung eines Supermarktes vor. Der Zoofachmarkt stellt eine Ergänzung des mittelzentralen Einzelhandelsangebotes dar. Ein entsprechender Betriebstyp ist bislang im Stadtgebiet nicht vorhanden, eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist mangels Entwicklungsflächen bisher nicht möglich. Das geplante Nahversorgungszentrum an der Lübbener Straße soll 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 zentrenrelevantem Hauptsortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, wie sie für den Altstadtkern charakteristisch sind. Die Auswirkungsanalyse belegt, dass von dem Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße keine negativen Auswirkungen auf das ZVB Innenstadt oder die umliegenden Nahversorger anzunehmen sind. Demnach steht das Vorhaben den Vorgaben des INSEKs nicht entgegen. 3. Das INSEK weist die Fläche bereits als Siedlungsfläche aus. Der Nutzungsschwerpunkt hat sich in den letzten Jahren verändert. Demnach werden nicht mehr nur Wohnraumflächen, sondern auch Flächen für die Grund- und Nahversorgung nachgefragt. Der Flächeneigentümer ist mit dem Konzept der Errichtung eines Nahversorgungsstandortes an die Stadt Luckau herangetreten. Die Stadt Luckau hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2021 bestätigt, dass das Konzept auf der Fläche des Plangebiets entstehen soll. Mittels einer Alternativenprüfung wurden andere Flächenalternativen im Osten Luckaus gesucht, jedoch aufgrund von mangelnder Flächengröße keine geeigneten Potenziale gefunden. Die im INSEK beschriebene Fläche für Wohnbaupotenzial weist eine Flächengröße von ca. 42.600m² auf. Das Vorhaben zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts nimmt lediglich</p>

	<p>17.000m² in Anspruch. Demnach verbleibt ein Potenzial für Wohnungsbau von 25.600m². Durch das Vorhaben ist die Wohnbebauung auf den übrigen 25.600m² weiterhin möglich.</p> <p>4. Der Planbegründung ist nicht die Aussage zu entnehmen, dass das Vorhabengrundstück innerhalb des Suchbereichs des INSEK liegt. Der östliche Bereich Luckaus wird als Suchbereich für einen potenziellen Nahversorger ausgewiesen. Da alle innerhalb des Suchbereichs definierten Flächen zu klein sind, wurde die an den Suchbereich angrenzende Fläche als zentraler Versorgungsstandort gewählt. Diese Fläche grenzt unmittelbar an den Suchbereich an und kann daher als Potenzialfläche für die vom B-Plan vorgesehene Nutzung fungieren.</p> <p>5. Das INSEK hat folgende Leitsätze 1. Bildungsstandort ausbauen, 2 neue Wohnstandorte entwickeln, 3. Luckau für alle – alle für Luckau, 4. Stadt und Ortsteile – gemeinsam entwickeln, 5. Für den Klimaschutz, 6. Kultur und Tourismus weiter ausbauen, 7. Wirtschaftsstandort stärken, digitale Zukunft sichern, 8. Mittelzentrale Funktionen ausbauen, 9. Selbstbewusstsein positionieren und 10. Solide Basis erreichen und ausbauen. Ein Widerspruch durch die Planung ist nicht zu erkennen.</p> <p>6. Die Leitlinie 5 des INSEK beschäftigt sich mit Fragen des Klimaschutzes. Demnach möchte sich die Stadt Luckau für den Klimaschutz engagieren. Der Nahversorgungsstandort liegt fußläufig erreichbar. Eine Anbindung für Radfahrer ist bei Umsetzung des Projektes vorgesehen. Entsprechende Regelungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag. Der Anschluss an den ÖPNV ist mit der Bushaltestelle der „Lübbener Straße“ gegeben. Der Rewe-Markt wird gemäß den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.) als Green Buildings gebaut, um die höchsten Standards für nachhaltige Gebäudegestaltung zu erfüllen. Vor diesen Hintergrund wird kein Widerspruch zu Leitlinie 5 gesehen.</p>
<p>Ö7.3 Kapitel 2 – Bebauungsplan Nr .22 und Anlagen Sollte das Vorhaben trotz aller entgegenstehenden Fakten, besonders unter Aufgabe der strukturell städtebaulichen Vorgaben, umgesetzt werden sind aufgrund der Größe des Plangebietes nur mit starken Restriktionen, speziell maximale bebaubare Grundfläche, maximale Höhe des Gebäudes mit Aufbauten, Dachgestaltung und Fassadengestaltung, die vielfältig gesteckten Ziele des INSEK 2030 der Stadt Luckau zu erreichen. Die ursprüngliche Planung sieht nur einen Lebensmittelmarkt mit 1800-2000 m² VKF im Plangebiet vor.</p>	<p>Der Hinweis, dass die ursprüngliche Planung des Vorhabens nur einen Lebensmittelmarkt vorsieht, ist nicht korrekt. Bereits der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ vom 17.02.2021 sieht die Ansiedlung „großflächigen Einzelhandels“ zur Nahversorgung vor. Die Anzahl der Märkte kann nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden (BverwG; Urt. V. 17.10.2019 – 4 CN 8/18). Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters beträgt nach derzeitigem Kenntnisstand max. 1.750 m², die des Lebensmitteldiscounters max. 1.100 m² und die des zoologischen Fachhändlers max. 350 m². Die Verkaufsflächen sind über das Einzelhandelsgutachten als verträglich qualifiziert worden. Eine weitere Herabsetzung ist weder gewünscht noch erforderlich.</p>

<p>Ö7.4 1. Abb. 5 der Auswirkungsanalyse zeigt eindeutig, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist die Nahversorgungssituation in Luckau zu verbessern, große Teile würden weiterhin „unterversorgt“ bleiben und vor allem neue unterversorgte Gebiete in den westlichen und nördlichen Siedlungsgebieten der Stadt Luckau – bedingt durch die Umsiedelung des Aldi Marktes – würden zusätzlich geschaffen. Auch in Hinblick auf die bekannten städtebaulichen Vorhaben im Bereich Wohnungsbau müsste, auch gemäß INSEK 2030 der Stadt Luckau, ein Standort weiter nördlich oder nordwestlich gesucht und beplant werden. Auch soll ein Plangebiet nur ausreichend Platz für den einen benötigten Nahversorgungsmarkt bieten um Umsiedelungsabsichten von Bestandsmärkten im Voraus zu unterbinden. Zusammengefasst ist das Plangebiet bezogen auf vorhandene und mittelfristig geplante Wohnbebauung nicht zentral genug gelegen und vor Allem viel zu groß.</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus Abbildung 5 der Auswirkungsanalyse deutlich wird, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist. Abbildung 5 verdeutlicht, dass die Bevölkerung in Luckau Ost deutlich von dem Vorhaben profitiert und eine Vielzahl der Bewohner im Osten Luckaus nun im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes liegen. Mit einer Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist keine wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten (vgl. Auswirkungsanalyse).</p> <p>Im Norden Luckaus gibt es neben dem Discounter, der seinen Standort verlagern möchte, einen weiteren Lebensmitteldiscounter, der einen Großteil des Nahversorgungsangebotes der Bevölkerung im Norden Luckaus abdeckt.</p> <p>Während im Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird, ist im Westen lediglich eine geringfügige Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit infolge der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters zu erwarten. In dem Zusammenhang ist in die Abwägung einzustellen, dass gemäß Betreiber des Marktes eine mittel- bis langfristige Weiterführung des Nahversorgers am Bestandsstandort ausgeschlossen wird. In Relation zu den Bewohnern in Luckau Ost ist festzustellen, dass durch das Vorhaben mehr Anwohner von der Umsiedlung profitieren.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt derzeit, dass im Kerneinzugsgebiet des Bestandsdiscounters (ALDI Nord) zwei weitere Lebensmitteldiscounter verortet sind. Es lässt sich somit insbesondere im Discountsegment ein gewisser Wettbewerbsdruck attestieren. Der Bestandsdiscounter befindet sich derzeit außerhalb eines ZVB. An diesem Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Die Flächenproduktivität des Marktes liegt derzeit unter dem Bundesdurchschnitt.</p> <p>Der geplante Standort ist im Luckauer Osten der einzige Standort, der eine ausreichende Größe für das Vorhaben bietet. Die Flächen nördlich des Plangebiets im Gewerbegebiet sind durch den dort vorhandenen B-Plan nicht für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten geeignet, da großflächige Einzelhandelsmärkte in Gewerbegebieten unzulässig sind.</p>
<p>Ö7.5 Die Darstellungen des Plangebietes in Abb.3, Abb.3 *und Abb.4 Seite 2 des Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht nicht dem tatsächlichen Umfang des Vorhabens, demzufolge ist eine Täuschung der Beteiligten im öffentlichen Auslegungsverfahren anzunehmen, daraus</p>	<p>Der im Informationsblatt dargestellte Bereich auf den Abbildungen 3 Auszug aus der topgraphischen Karte, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet und 3 Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Luckau, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet, entsprechen dem Geltungsbereich des Vorhabens. Die Auslegungsunterlagen sind Gegenstand des weiterentwickelten Entwurfsprozesses. Zum Entwurf kann erneut eine Stellungnahme abgegeben werden.</p>

<p>schlussfolgernd ist die öffentliche Auslegung mit korrekten Darstellungen zu wiederholen.</p>	
<p>Ö7.6 3. Die Behauptung: „Der Aldi-Markt befindet sich im Vergleich zum Netto-Markt in einer Siedlungsrandlage zwischen Eisenbahntrasse und Gewerbegebiet“ ist faktisch falsch.</p>	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Der Standort des ALDI-Marktes ist geographisch weiter entfernt vom Innenstadtkern als der Netto- Marktes</p>
<p>Ö7.7 4. Die Aussage: „Die Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Märkte gibt es in Bezug auf den fußläufigen Einzugsbereich deutliche Überschneidungen, sodass eine Verlagerung des Aldi-Marktes städtebaulich sinnvoll ist. Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes (um 22 m²) wird es zu einer Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Betriebes kommen.“ Darf nicht akzeptiert werden, hier werden gewachsene Strukturen erst schlechtgeredet und dann zerstört.</p>	<p>In der Auswirkungsanalyse ist eindeutig erkennbar, dass es zu fußläufigen Überschneidungsbereichen der beiden Märkte kommt. Mit einer Verlagerung des ALDI-Marktes in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist keine wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten. Es werden demnach keine gewachsenen Strukturen zerstört (vgl. Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse). Die Verlagerung des ALDI-Marktes ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen.</p>
<p>Ö7.8 5. Die Einschätzung: „Das Planvorhaben (Umsiedlung Aldi-Markt Ansiedlung REWE-Vollsortimenter und Fressnapf als Zoofachmarkt) entspricht insgesamt den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und ist als konform bezüglich des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße des EHK Luckau 2021 einzustufen.“ Zeigt die mangelnden Stadtplanerischen Fähigkeiten vom ausführenden Planer aber vor allem seine Abhängigkeit vom Auftraggeber.</p>	<p>Mit dem Beschluss der EZK-Fortschreibung hat die Stadt ihre Entwicklungsziele für die Standorte von Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten definiert.</p>
<p>Ö7.10 7. Die gemäß §6 Abs.5 BrgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen werden unterschritten.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht korrekt. Die Planzeichnung zeigt, dass von der Baugrenze ein Abstand von 3,0 m zur Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen wurde. Dieser Abstand entspricht dem Mindestabstand der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Sofern rechnerisch ein Abstand von mehr als 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist, wird die Einhaltung der Abstandsflächen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gesichert.</p>

<p>Ö7.13 10. Die Einräumung einer Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nach § 9 Abs. I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO ist mit 3,0 m viel zu hoch, es würden 12m absolute Höhe erreicht werden, dies ist dem Luckauer Stadtbild nicht zuzumuten.</p>	<p>Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist lediglich für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ausnahmsweise zulässig. Das Stadtbild wird von dieser TF nicht beeinträchtigt, da sie lediglich auf max. 10 % der tatsächlich überbauten Grundfläche zulässig ist.</p>
<p>Ö7.16 13. Für die allgemeinen Ruhezeiten gemäß §10 Abs.1 BlmschG ist ein allgemeines Verkehrsverbot in dem gesamten Plangebiet vorzuschreiben.</p>	<p>Ein allgemeines Verkehrsverbot kann nicht vorgeschrieben werden, jedoch sollen die Betriebszeiten der Märkte im Genehmigungsverfahren auf einen Betriebszeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr begrenzt werden (vgl. Lfd. Nr. Ö7.14; Genest, schalltechnische Untersuchung, Juli 2022).</p>
<p>Ö7.17 14. Die GRZ ist zu reduzieren und mit maximal 0,16 festzulegen, Ausnahmen sollen unzulässig sein. (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt) 15. Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zu reduzieren und darf nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden. (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt)</p>	<p>Laut § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für sonstige Sondergebiete als Orientierungswert eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 0,4 ist demnach für ein Sondergebiet ein reduziertes Maß der überbaubaren Grundstücksfläche. Die vom Einwender angeregte Reduzierung der GRZ ist nicht möglich, da andernfalls das Planvorhaben nicht umsetzbar wäre.</p>
<p>Ö7.18 16. Es sollen ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden, nur diese können sich dem Ortsbild einpassen. Sollten jedoch Pult- oder Flachdächer gestattet werden ist eine vollflächige Dachbegrünung festzusetzen.</p>	<p>Die Stadt Luckau hat keine Gestaltungssatzung, die die Dachform verbindlich regelt. Die Baukörper werden mit Flachdächern ausgebildet. Die Regelung von Dachbegrünung ist für die Kompensation nicht erforderlich und wird daher im B-Plan nicht vorgesehen. Zudem ist eine Kombination von Dachflächenbegrünung mit Photovoltaikdachmodulen technisch und ökologisch schwierig.</p>
<p>Ö7.19 17. Sollten bereits errichtete oder teilerrichtete Gebäude nicht genutzt oder weitergenutzt werden, sind diese zeitnah umweltverträglich zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand unter Erhaltung der Vegetation weitestgehend wieder herzustellen, Ausnahmen von den Maßgaben des B-Plans sollen ausdrücklich ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Betreiber des Bestandsdiscounters betont, dass die Modernisierung und Erweiterung für ihn am Standort Berliner Straße ausgeschlossen ist und er aus wirtschaftlichen Gründen den Standort aufgeben will. Eine Nachnutzung der Immobilie obliegt dem Eigentümer. Daher kann die Weiternutzung der Immobilie nicht im Zuge des Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Eine Nachnutzung der Immobilie ist laut Auswirkungsanalyse jedoch nicht ausgeschlossen (vgl. Auswirkungsanalyse). Andere Standorte oder Gebäude im Osten Luckaus kamen als Standortalternative nicht in Frage (vgl. Begründung Planungsalternativenprüfung).</p>

<p>Ö7.23 Ein zweiter ZVB ist nicht zulässig.</p>	<p>Der Hinweis, dass ein zweiter ZVB nicht zulässig ist, ist nicht nachvollziehbar. Die vom Einwender zitierte Aussage verdeutlicht, dass der ZVB Innenstadt für die Stadt Luckau von gesamtstädtischer Bedeutung ist und bleiben soll. Der zusätzliche Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße soll den ZVB Innenstadt unterstützen und das Nahversorgungsdefizit im Osten Luckaus ausgleichen. Wie bereits die Auswirkungsanalyse belegt, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt oder die umliegenden Nahversorger anzunehmen.</p>
<p>Ö7.25 Die ursprüngliche Planung sieht nur einen Lebensmittelmarkt mit 1800-2000 m² VKF im Plangebiet vor. Die Präsentation des Vorhabens durch die Investoren und die Verwaltung der Stadt Luckau in der Bau- und Ausschusssitzung am 17.02.2021 ist als Bestandteil der Beschlussvorlage Stvv/21/017 anzusehen und damit als verbindlich einzuschätzen. Die aktuell vorliegende Planung weicht erheblich vom ursprünglich beschriebenen Vorhaben ab. Der Satzungsbeschluss STvv/21/017 gilt somit nicht für die aktuell vorliegenden Planungsunterlagen. Hier ist eine arglistige Täuschung der Gremien durch den Investor aber auch durch die Verwaltung anzunehmen.</p>	<p>Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Der Aufstellungsbeschluss lässt ausdrücklich Nahversorger zu, ohne ihre Anzahl zu beschränken. Die zugehörige Präsentation, die nicht Anlage des Aufstellungsbeschlusses ist, zeigt neben der Abgrenzung des Plangebiets lediglich Referenzobjekte des Vorhabenträgers. Die Aussage, dass lediglich ein Nahversorgungsmarkt angesiedelt werden soll, ist ihr nicht zu entnehmen. Der Vorwurf einer arglistigen Täuschung wird entschieden zurückgewiesen.</p>
<p>BürgerIn 8 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 07.02.2022</p>	
<p>Ö8.4 Weiter ist anzunehmen, dass einzelne Grundstücke, besonders in der Lübbenauer Straße, von einer Aufwertung des Wohnumfeldes profitieren werden, oder aber die Rahmgestaltung für zukünftige Wohngebiete geschaffen werden soll.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht auf der Fläche des Plangebiets eine andere Nutzung vor, daher kann dem Wunsch nach Wohnraum an dieser Stelle nicht nachgekommen werden.</p>
<p>Ö9 Bürgerinitiative Stellungnahme vom 24.02.2022</p>	
<p>Ö9.1</p>	

<p>Wir wollen verhindern, dass die Stadt Luckau südlich der Lübbener Straße ein großflächiges Einkaufszentrum auf großteils landwirtschaftlicher Nutzfläche errichtet. Diese Fläche soll nicht bebaut werden. Es besteht kein Bedarf an einem zusätzlichen Einkaufszentrum in Luckau Ost.</p> <p>Die Unterzeichner stützen diese Forderung.</p> <p>Mittlerweile ist klagelöst, dass nicht die Stadt Luckau das Einkaufszentrum zu errichten beabsichtigt, sondern ein privater Investor, aber die Ansiedelungsabsicht vollumfänglich unterstützt.</p> <p>Dies ist allen Unterzeichnern bewusst. Unsere Bitte an die Stadtverordneten richtet sich dahingehend, die zukünftigen Beschlüsse zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau und des B-Plan Nr. 22 kritisch abzuwägen und beide Vorhaben mit einem klaren NEIN abzulehnen. Eine zusätzliche Versorgung von Luckau Ost in angemessenem Umfang und an passender Stelle muss grundsätzlich neu geplant werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Einwender*innen gegen das Vorhaben in Gänze aussprechen. An dem Vorhaben soll nach der Abwägung jedoch festgehalten werden.</p> <p>Zur Verbesserung der bislang nur unzureichenden Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet von Luckau soll ein Nahversorgungszentrum mit Angeboten zur Grund- und Nahversorgung entstehen. Alternativen wurden geprüft und bewertet (vgl. Alternativenprüfung in der Begründung).</p> <p>Die Ausweisung des Nahversorgungszentrums basiert auf städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt (INSEK von 2019 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010).</p>
<p>Landkreis Dahme-Spreewald – Bauordnungsamt Dez. f. Verkehr, Bauwesen und Umwelt Stellungnahme vom 18.02.2022</p>	
<p>Amt für Veterinärwesen, Verbraucherschutz und Landwirtschaft 1.21</p> <p>Vorhandene Alternativflächen werden u. a. im nahe gelegenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ gesehen, wo eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorliegt und bisher noch freie Baufelder zur Verfügung stehen. Weiterhin soll der Versorgungsmarkt „Aldi“ durch den Neubau lediglich einen Standortwechsel innerhalb der Stadt vollziehen. Hier steht demnach eine weitere, nicht unerhebliche, versiegelte Fläche leer.</p>	<p>Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes eine mittel- bis langfristige Betreibung des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Gegen die Standortaufgabe des ALDI-Marktes am bestehenden Standort sind der Stadt Luckaus die Hände gebunden. Dies ist eine private Entscheidung des Geschäftsbetreibers.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass eine Nachnutzung der bestehenden Fläche (Berliner Straße) durch einen Nahversorger nicht auszuschließen ist.</p> <p>Ziel ist es den Nahversorgungsstandort möglichst nah an Wohnbebauung heranrücken, um eine gute fußläufige Anbindung und eine Anbindung mit dem Rad zu gewährleisten. Das Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ schließt weder an Wohnbebauung an, noch gibt es Flächen in der gesuchten Größe zur Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes. Die Stadt Luckau hat zudem bewusst mit der Festsetzung GE (5) im</p>

	<p>B-Plan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet vorgebeugt. In GE (5) heißt es „Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher außer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Baumärkte, Gartenmärkte, Möbelmärkte, Automärkte 2. Betriebe mit Verkauf von Waren, die selbst am Standort hergestellt werden.“ Schließlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten aufgrund von § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig unzulässig. <p>Daher scheint der Standort an der Lübbener Straße für das Vorhaben am geeignetsten.</p>
<p>Bauleit- und strategische Planung gemäß BbgStrG 1.30 Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 sind „<i>Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch als großflächige Einzelhandelsbetriebe</i>“ allgemein zulässig. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.5 wird festgesetzt, dass „<i>nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten</i>“ ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Zulassung der unter Nr. 1.1.5 benannten Nutzung schließt bereits die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 durch die verwendete Formulierung „<i>auch</i>“ mit ein. Die Festsetzungen sind aufeinander abzustimmen.</p>	<p>Festsetzung Nr. 1.1.2 bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen. Diese Betriebsform wird in Festsetzung Nr. 1.1.3 definiert. Festsetzung Nr. 1.1.5 erfasst (sonstige) „nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten“. Diese sind, da sie nicht der Nahversorgung i.S.d. Festsetzung 1.1.3 dienen, nur ausnahmsweise zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind hingegen unzulässig. Die Festsetzungen sind aufeinander abgestimmt, ein Widerspruch ist nicht ersichtlich.</p>
<p>1.34 Im Hinblick der angrenzenden Lage des Plangebietes an die Landesstraße L 52 (Lübbener Straße) sollte die textliche Festsetzung Nr. 3.2 zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen entsprechende Einschränkungen unter Beachtung des § 24 BbgStrG enthalten. Auch für die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze ist der § 24 BbgStrG zu beachten.</p>	<p>Der OD-Stein befindet sich gegenüber der Haltstelle (L52, Abs. 270, km 0,436). Das Ortseingangsschild befindet sich nordöstlich vom Plangebiet auf der L52; Abs. 270 km 1,720, unmittelbar vor der Auffahrt auf die B 87.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um keine Ortsdurchfahrt außerhalb einer Landstraße. Demzufolge kommt es durch das Bauvorhaben zu keinen Einschränkungen durch § 24 BbgStrG.</p>
<p>1.36 Die Kurzbezeichnungen der Sortimente in der textlichen Festsetzung Nr. 6 der Sortimentsliste sollten sich in der Formulierung an der Tabelle 4 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) orientieren. Die nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. S. der erforderlichen Eindeutigkeit und</p>	<p>Die abschließende Auflistung der in der Stadt Luckau zentrenrelevanten Sortimente basiert auf der Sortimentsliste des LEP HR sowie der Klassifikation der Wirtschaftszweige aus dem Jahr 2003. Der LEP BB trat am 1. Juli 2019 mit dem Inkrafttreten des LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) außer Kraft.</p>

Bestimmtheit der Festsetzung ebenfalls in Anlehnung an die Tabelle 4 des LEP B-B auszuformulieren.	
--	--