

Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau, Änderungsbereich "Nahversorgungsstandort Lübbener Straße"

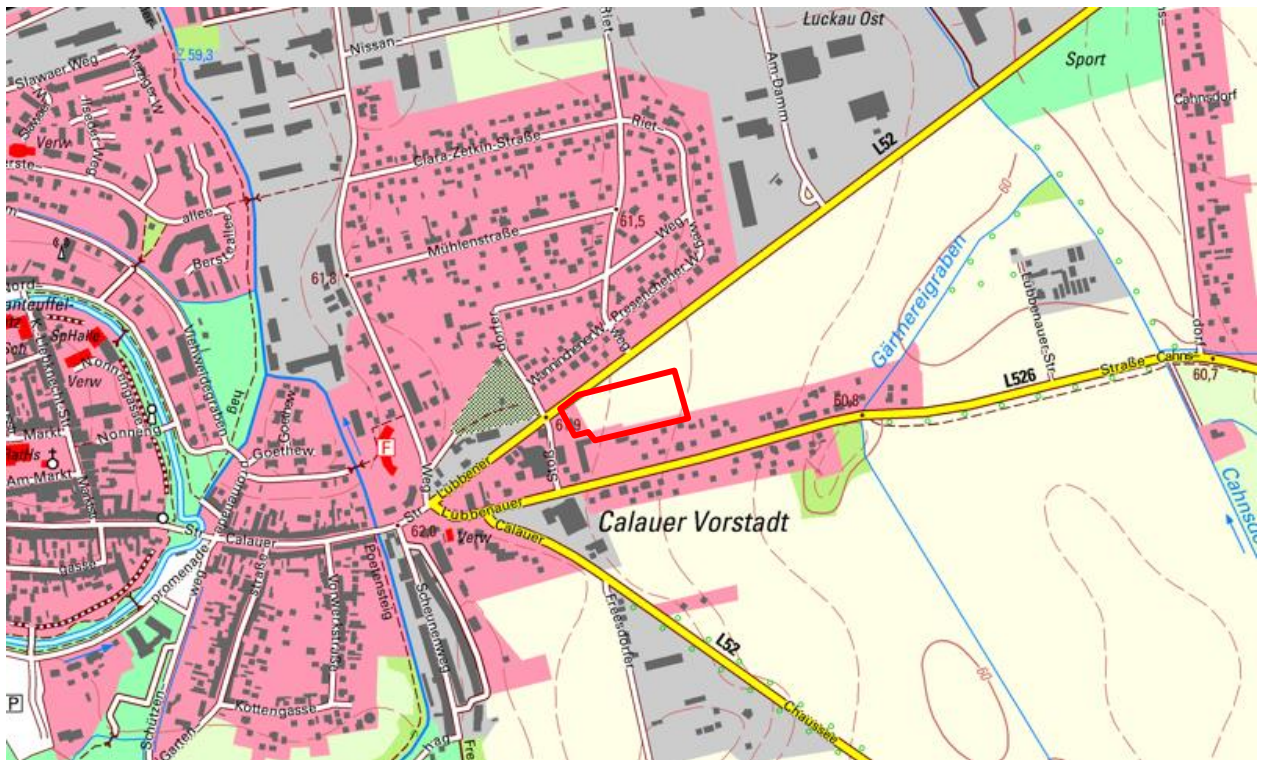


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet, Plangebiet rot umrandet;
Quelle: DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 03.01.2020



Stadt Luckau
Bauamt
Am Markt 34
15926 Luckau

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Entwurf Stand:
September 2022,
redaktionell angepasst
im Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Einleitung.....	4
1.	Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan	4
2.	Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereichs	4
3.	Ziele und Zwecke der Planänderung	5
4.	Entwicklungsgebot.....	6
5.	Verfahren.....	7
B.	Grundlagen der Planung.....	9
6.	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds	9
6.1	Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet	9
6.2	Vorhandene Wohnbevölkerung	9
6.3	Soziale Infrastruktur.....	9
6.4	Stromversorgung.....	9
6.5	Vorhandene Erschließung und Verkehr	9
6.6	Naturräumliche Gegebenheiten.....	10
6.6.1	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	10
6.7	Denkmalschutz.....	11
7.	Übergeordnete Planungen.....	11
7.1	Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung.....	12
7.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007.....	12
7.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR).....	12
7.2	Regionalplan	14
7.3	Sonstige Planungen und Konzepte auf kommunaler Ebene.....	15
C.	Inhalte des Flächennutzungsplans	20
8.	Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich.....	20
9.	Darstellung der Ausweisungen im geänderten Flächennutzungsplan	20
9.1	Grenze des Änderungsbereichs	20
9.2	Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB	21
9.2.1	Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche „Nahversorgung“	21
9.2.2	Änderung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche „Nahversorgung“	22
D.	Planungsalternativen, Auswirkungen der Planung, Kosten	23
10.	Alternativenprüfung	23
11.	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	25
11.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	25
11.2	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	25
11.3	Bevölkerungsentwicklung.....	25
11.4	Verkehrsentwicklung	26

11.5	Lärmentwicklung, sonstige Immissionen	27
11.6	Auswirkungen auf die Umwelt	30
12.	Flächenbilanz.....	30
13.	Kosten der Planung.....	31
E.	Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung.....	32
14.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	32
14.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	32
14.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	33
14.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	33
14.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	33
15.	Schlussabwägung	33
16.	Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	34

A. EINLEITUNG

1. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan

Die Stadt Luckau verfügt seit dem 03.07.2006 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Hierbei handelt es sich um den Gesamtplan der Stadt Luckau (FNP Teil 6 - Kernstadt Luckau mit Wittmannsdorf, Ortseilen Cahnisdorf und Freesdorf; Bekanntmachung am 03.07.2006 im Amtsblatt). Der Flächennutzungsplan liegt mittlerweile mit Bekanntmachung vom 16.03.2022 in der Fassung der 3. Änderung vor. Die Genehmigung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau wurde mit Schreiben vom 14.02.2022 erteilt. Der Flächennutzungsplan, 3. Änderung wurde am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan von Städten und Gemeinden. Er wird im Regelfall für das gesamte Gebiet einer Gemeinde aufgestellt und stellt gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen“ dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

Ein Flächennutzungsplan besitzt nur gegenüber der planenden Gemeinde (Stadt) Verbindlichkeit, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Er hat keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Bürger/innen, sodass sich aus seinen Darstellungen keine Rechtsansprüche auf z.B. Baugenehmigungen oder Entschädigungen ableiten lassen.

2. Lage, Größe und Nutzung des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau liegt im östlichen Siedlungsbereich der Luckauer Kernstadt, an der Lübbener Straße (L52) sowie ca. 1,7 km süd-westlich von der Bundesstraße B 87. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,7 ha, die bisher unbebaut ist und als intensiv bewirtschaftete Acker- und Weidefläche genutzt wird. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung im Süden, östlich und nördlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an und im Nordwesten die Lübbener Straße. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke 858/1, 859/1, 860/2, 862/2, 863/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 858/2, 859/2, 860/3, 862/3, 863/3 864/2 und 3324, Flur 12 auf der Gemarkung Luckau.

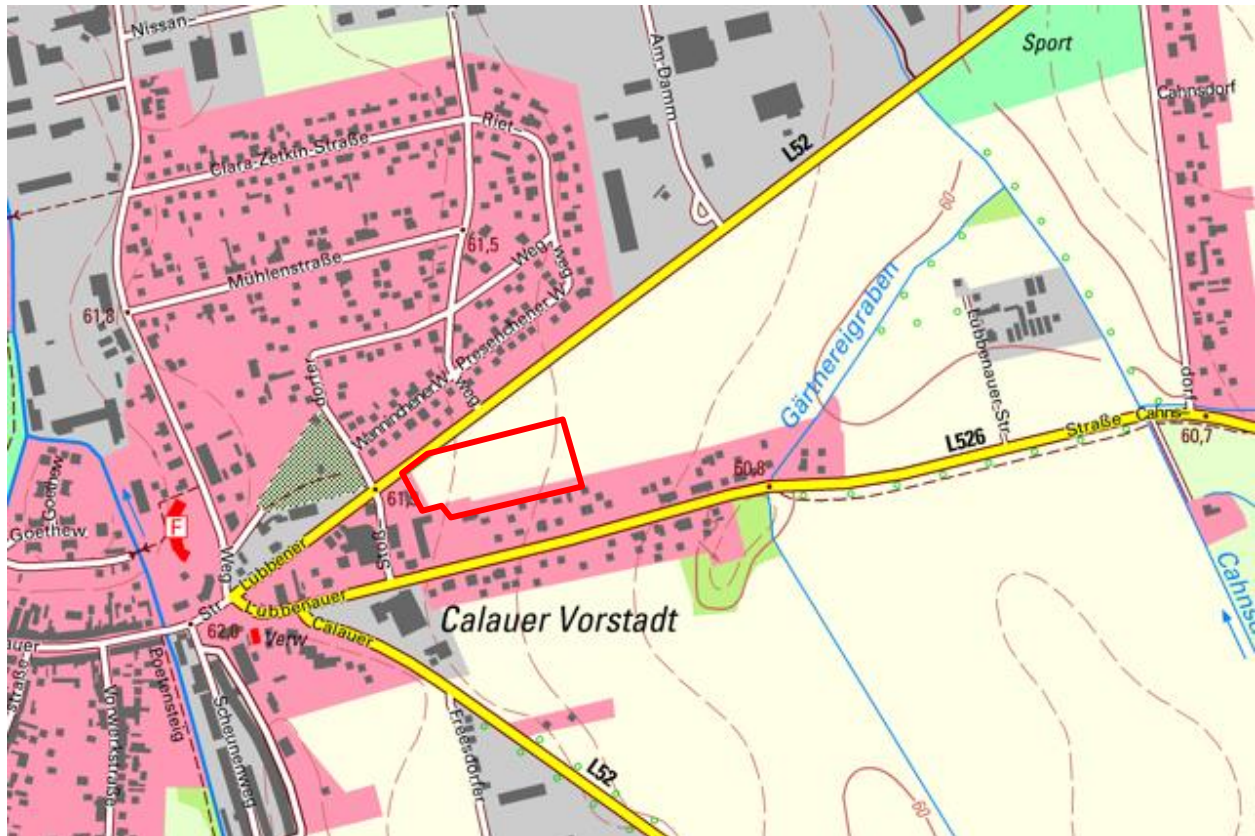


Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs, Plangebiet rot umrandet, Plangrundlage: DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 03.01.2020

3. Ziele und Zwecke der Planänderung

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

Der Stadtverwaltung liegt ein entsprechendes Entwicklungskonzept eines privaten Vorhabenträgers vor. Geplant ist die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs mit der Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie einem zoologischen Fachgeschäft mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 m².

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

Für das Vorhaben wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu gewährleisten. Die Zielvorgaben der Landesplanung und der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

Der heutigen Nutzung des Planbereichs entsprechend, ist das Areal im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckau größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem

geringen Teil als Mischgebiet dargestellt. Die zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau entwickelt werden. Folglich sind neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Luckau an die Ziele der Stadtentwicklung anzupassen. Dies erfolgt mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Am 25.02.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau die Einleitung beider Planverfahren beschlossen.

4. Entwicklungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Bauleitplanverfahren ist dabei zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan als Gesamtplan der Stadt Luckau (Flächennutzungsplan Teil 6 - Kernstadt Luckau mit Wittmannsdorf, Ortseilen Cahnsdorf und Freesdorf) vom 03.07.2006 in der Fassung vom 16.09.2020¹ stellt den Änderungsbereich derzeit primär als Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Bereich im Westen ist zudem als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ soll gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festsetzen, sodass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht wird. Der Bebauungsplan kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Luckau entwickelt werden. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; diese wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet. Für den gesamten Änderungsbereich soll ein Sondergebiet „Nahversorgung“ ausgewiesen werden.

¹ Bekanntgemacht im Amtsblatt am 16.09.2020

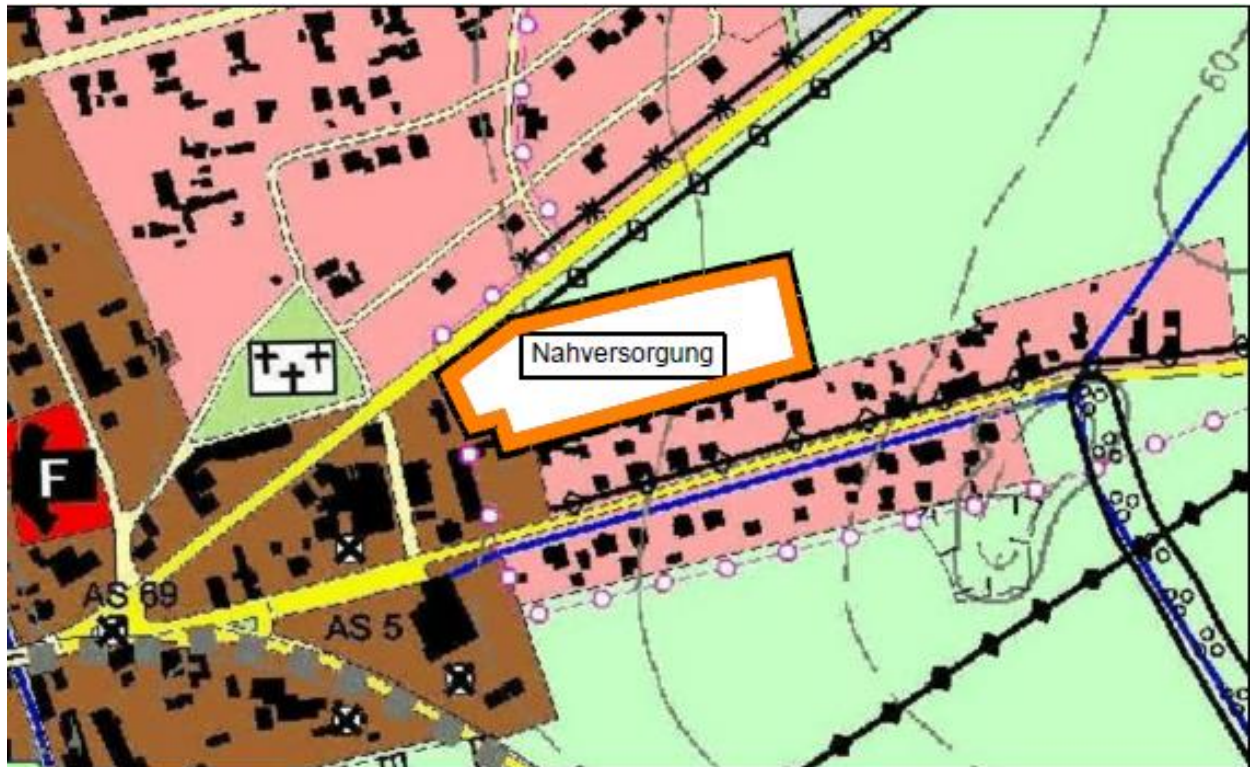


Abbildung 5: Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau, Plangrundlage: © Stadt Luckau 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0, Änderungsdarstellung: Plan und Recht GmbH

5. Verfahren

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2 bis 6a BauGB. Demnach bedarf es einer zweitstufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung für die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Folgende Verfahrensschritte wurden bzw. werden im Rahmen beider Planverfahren durchgeführt:

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22	4. Änderung des Flächennutzungsplans
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (Stvv) der Stadt Luckau Vorlage-Nr.: Stvv/21/019 (FNP) Vorlage-Nr.: Stvv/21/017 (B-Plan) bekannt gemacht im Amtsblatt Stadt Luckau Nr. 3 vom 17.03.2021	Beschluss der Stvv 25.02.2021	Beschluss der Stvv 25.02.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 10.01.2022 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	mit Schreiben vom 10.01.2022 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22	4. Änderung des Flächennutzungsplans
	nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 17.01.2022 und Frist bis einschließlich 21.02.2022	mit Schreiben vom 17.01.2022 und Frist bis einschließlich 21.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	im Zeitraum vom 26.01.2022 bis einschließlich 28. Februar 2022	im Zeitraum vom 26.01.2022 bis einschließlich 28. Februar 2022
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	wird fortgeschrieben	wird fortgeschrieben
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	wird fortgeschrieben	wird fortgeschrieben
Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung	wird fortgeschrieben	
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung nach § 6 Abs. 1 BauGB	wird fortgeschrieben	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 5 BauGB), Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung	wird fortgeschrieben	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	wird fortgeschrieben	
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB), Inkrafttreten des Bebauungsplans	wird fortgeschrieben	

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfelds

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Die Flächen im Änderungsbereich sind im Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut und werden durch eine intensiv bewirtschaftete Acker- und Weidefläche geprägt.

Nordwestlich grenzt die Lübbener Straße, östlich Acker- und Weideflächen und südlich Wohnbebauung an.

6.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich im Zeitpunkt des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans keine Wohngebäude oder Wohnungen. Die nähere Umgebung (Nord und Süd) ist jedoch von Wohnbebauung geprägt.

6.3 Soziale Infrastruktur

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

6.4 Stromversorgung

Im nördlichen Bereich tangiert eine unterirdische Stromleitung – 380 KV-Trasse das Plangebiet; diese endet unmittelbar am räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung. Versorgungsträger dieser Trasse ist derzeit die Vattenfall Europ's Transmission GmbH. Der Ausgangspunkt der Trasse ist das Umspannwerk Ragow.

6.5 Vorhandene Erschließung und Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

Im Zuge einer Verkehrszählung durch das Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH am 06.10.2021 wurde eine vorhandene Verkehrsbelastung auf der Lübbener Straße von 2.779 Kfz/24h ermittelt. Dies entspricht einem DTV von 2.457 Kfz/24 h.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

Fuß- und Radweg

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

6.6 Naturräumliche Gegebenheiten

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

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

Nach dem Kenntnisstand der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde² besteht kein Altlastenverdacht im Plangebiet.

6.6.1 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Auf Ebene des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag³ erstellt, um u.a. zu überprüfen, ob mit der Umsetzung der Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten ist, die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europarechtlich geschützte Vogelarten betreffen (das sind alle Brutvögel). Dies könnte bedeuten, dass die Planung nicht umsetzbar und damit nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, in diesem Fall wäre sie unzulässig. Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung sind in den Umweltbericht⁴ mit eingeflossen.

Die Artenschutzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Säugetiere (außer Fledermäuse), Fische, Amphibien und Reptilien im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden können.

Während der Transektbegehung im Sommer 2021 wurden drei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld nachgewiesen - Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und

2 Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.02.2022

3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau, Stand: April 2022

4 Umweltbericht, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness GmbH, Stand: August 2022

Zwergfledermaus. Insgesamt war eine geringe Rufaktivität zu beobachten, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass es sich aufgrund der Strukturarmut der Fläche um ein Jagdhabitat der Fledermäuse handelt. Quartiere wurden im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht festgestellt.

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen 2021/2022 konnten insgesamt 31 Vogelarten als Brutnachweis, Brutverdacht, Nahrungsgast oder Durchzügler nachgewiesen werden. Bei den Erfassungen wurden insgesamt acht Arten als Brutverdacht erfasst. Die übrigen Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler kartiert. Bei den Arten, bei denen Brutverdacht besteht handelt es sich um Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Stieglitz, Grünfink, Kohlmeise und Feldlerche. Durch entsprechende Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen, die auf Ebene des B-Plans erfolgen, können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Brutvögel erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Zudem liegt im Vorhabengebiet ein Hinweis auf ein Vorkommen der Gottesanbeterin vor. Um die Verletzung bzw. Tötung von Individuen der Gottesanbeterin sowie ihrer Entwicklungsstadien durch die baubedingte Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind die Tiere und deren Entwicklungsstadien unmittelbar vor Baubeginn abzusammeln und in geeignete Habitate zu verbringen. Durch Umsetzung dieser Maßnahme werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Gottesanbeterin vermieden.

Im Ergebnis dieser Prüfung kann auf Ebene der FNP-Änderung und dem B-Plan nachfolgenden Planungsebenen sichergestellt werden, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird.

Weitere Einzelheiten zu den naturräumlichen Gegebenheiten sowie zu den Schutzgütern sind dem separaten Umweltbericht zu entnehmen.

6.7 Denkmalschutz

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

Ein Verdacht auf Bodendenkmale besteht nicht.

7. Übergeordnete Planungen

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019 sowie
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889),

- die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 29.10.2020 (Amtsblatt Brandenburg 2020 Nr. 51), in Kraft getreten am 23.12.2020.

7.1 Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Planänderung sind die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung verbindlich, da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze (G) der Raumordnung sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planänderung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) entscheidend. Das Verhältnis der vorliegenden Planänderung zu den Vorgaben der Raumordnung wird jeweils erläutert.

7.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Folgende Grundsätze des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

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

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

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des LEPro.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts in einem Bereich, der als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist vorbereitet werden. Der Nahversorgungsstandort entlang der Lübbener Straße spielt eine wesentliche Rolle für die Versorgung der Bevölkerung im Osten Luckaus mit Waren des täglichen Bedarfs. Der ZVB Innenstadt und der ZVB Lübbener Straße sind die einzigen beiden zentralen Versorgungsbereiche, die mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wurden.

7.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

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

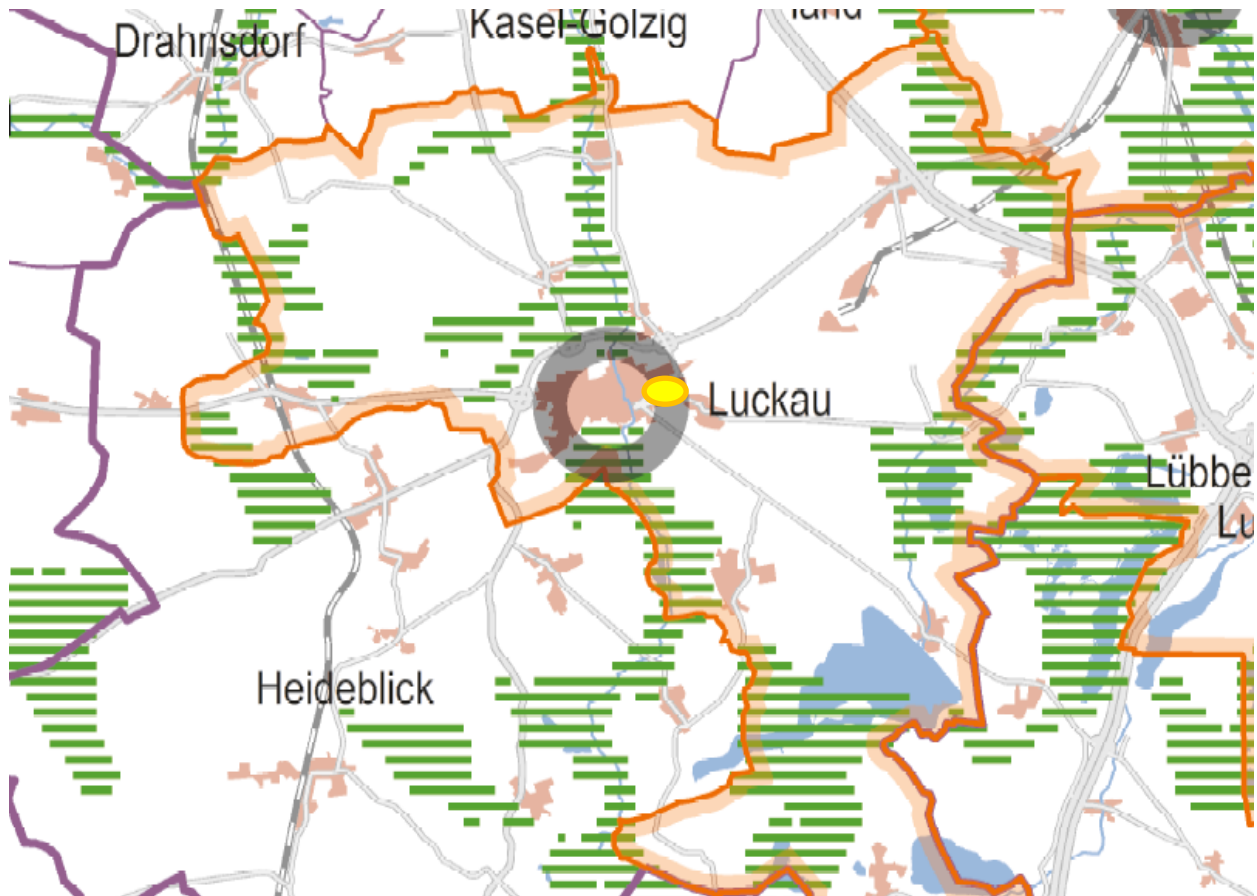


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR; gelbe Hervorhebung: Lage des Planänderungsgebiets (Quelle: Festlegungskarte zum LEP HR).

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

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

Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR

Luckau ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum.

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

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

Luckau besitzt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Funktion. Den Zielen wird entsprochen.

Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren

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

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

Z 2.13 LEP HR: Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

Der geplante Standort befindet sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereiches Lübbener Straße (vgl. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes). Gemäß Ziel Z 2.13 Abs. 2 Satz 2 LEP HR wären großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen:

Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Luckau an.

Fazit:

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

7.2 Regionalplan

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

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

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

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,

- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

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

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

Fazit:

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

7.3 Sonstige Planungen und Konzepte auf kommunaler Ebene

Landesprogramm Brandenburg (LaPro)

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

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

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

INSEK

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

Gleichzeitig verweist das INSEK auf einen Handlungsbedarf für die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots im Luckauer Osten hin, da die bisher ansässigen Unternehmen mehrheitlich im Westen der Stadt angesiedelt sind. Die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten soll dabei unter der Prämisse erfolgen, dass durch die Neuansiedlung weder negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen noch auf das Innenstadtzentrum entstehen. Die Neuansiedlung

soll insbesondere der Versorgung des östlichen Stadtgebiets dienen. Das INSEK hält auch die Ansiedlung von Geschäften mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² für möglich. Die entspricht ebenfalls dem Planvorhaben. Um den vielfältigen Entwicklungszielen der Stadt gerecht zu werden, werden folgende Zielperspektiven, differenziert nach Teilräumen mit klarer Prioritätensetzung, benannt:

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

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

Es gilt die genannten Ziele sinnvoll und bedacht aufeinander abzustimmen, um eine Beeinträchtigung der Ziele untereinander zu vermeiden. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht diesen Zielstellungen.

Teil-Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die Stadt Luckau verfügte seit 2010 über ein Einzelhandelskonzept, welches parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben wurde. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau wurde am 06. September 2022 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und ist damit maßgeblich für den vorliegenden Entwurf. Relevante Kernpunkte der Teilfortschreibung sind:

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

- Welche Ausweisungen und Abgrenzungen sowie Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche folgen daraus?

Die Konzeptfortschreibung sieht das Innenstadtzentrum unverändert als zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) vor. Die Innenstadt nimmt als Knotenpunkt für sowohl wirtschaftliche als auch soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der gesamten Stadt Luckau ein. Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, eine breite Nutzungsmischung sowie eine Versorgungsfunktion, die deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, auf. Zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung sieht das Einzelhandelskonzept neben dem Innenstadtzentrum weitere Einzelhandelsstandorte vor: Das Plangebiet des B-Plans Nr. 22 und der 4. Änderung des FNP wird im Rahmen der EHK-Fortschreibung als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich der Stufe Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Für das Nahversorgungszentrum werden die folgenden Ziele und Empfehlungen formuliert:

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

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

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Spreewald-Niederlausitzer Tagebaufolgelandschaft

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



Abbildung 4: Leitprojekt: Stadteingang Luckau

Quelle: REK (2018)

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

Stadtumbaustrategie (SUS) – Der Luckauer Ring

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

Luckau.Digital

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

Lärmaktionsplanung

Das Plangebiet ist gemäß den Angaben der Lärmaktionsplanung vom Landesamt für Umwelt vom 29.08.2017 nicht von Verkehrslärm der Bundesautobahn B 87 betroffen.⁵

⁵ Vgl. strategische Lärmkarte der 3. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG, Stand: 29.08.2017

C. INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

8. Ausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Luckau, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2006, zuletzt geändert durch die 3. Änderung vom 16.03.2022, enthält in der Planzeichnung für den Änderungsbereich folgende Darstellungen:

- Östliches Teilgebiet: Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB,
- Westliches Teilgebiet: Gemischte Bauflächen (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze: Stromleitung unterirdisch

Dem Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan zufolge kommt den Flächen für die Landwirtschaft in der Stadt Luckau eine Schlüsselfunktion beim Erhalt der Funktionen des ländlich geprägten, strukturschwachen Raumes zu. Insgesamt werden fast 60% der Gesamtfläche des Amtes Luckau landwirtschaftlich genutzt. Davon weisen nur ca. 20 % mittlere bis gute landwirtschaftliche Nutzungseignungen auf.⁶ Die Böden des Plangebiets sind im regionalen Vergleich, mit einer Bodenzahl von durchschnittlich 50, als überdurchschnittlich gut zu bewerten.

9. Darstellung der Ausweisungen im geänderten Flächennutzungsplan

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau enthält für den Änderungsbereich künftig die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Die Darstellung der Lübbener Straße als überörtliche Straßenverbindung wird beibehalten. Die Straße und weitere Flächen sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Im Flächennutzungsplan werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Von dieser Flächenkategorie wird im Rahmen der 4. Änderung Gebrauch gemacht.

9.1 Grenze des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Luckau umfasst die im Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaute Fläche südlich der Lübbener Straße, die als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen ist. Der Änderungsbereich betrifft im Wesentlichen folgende Flurstücke der Flur 12 in der Gemarkung Luckau: 858/1, 859/1, 860/2, 862/2, 863/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 858/2, 859/2, 860/3, 862/3, 863/3 864/2 und 3324.

⁶ Stadt Luckau Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht, Band 1, Januar 2005, S. 111

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha und entspricht damit im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Änderung weiterer benachbarter landwirtschaftlicher Flächen bedarf es nicht.

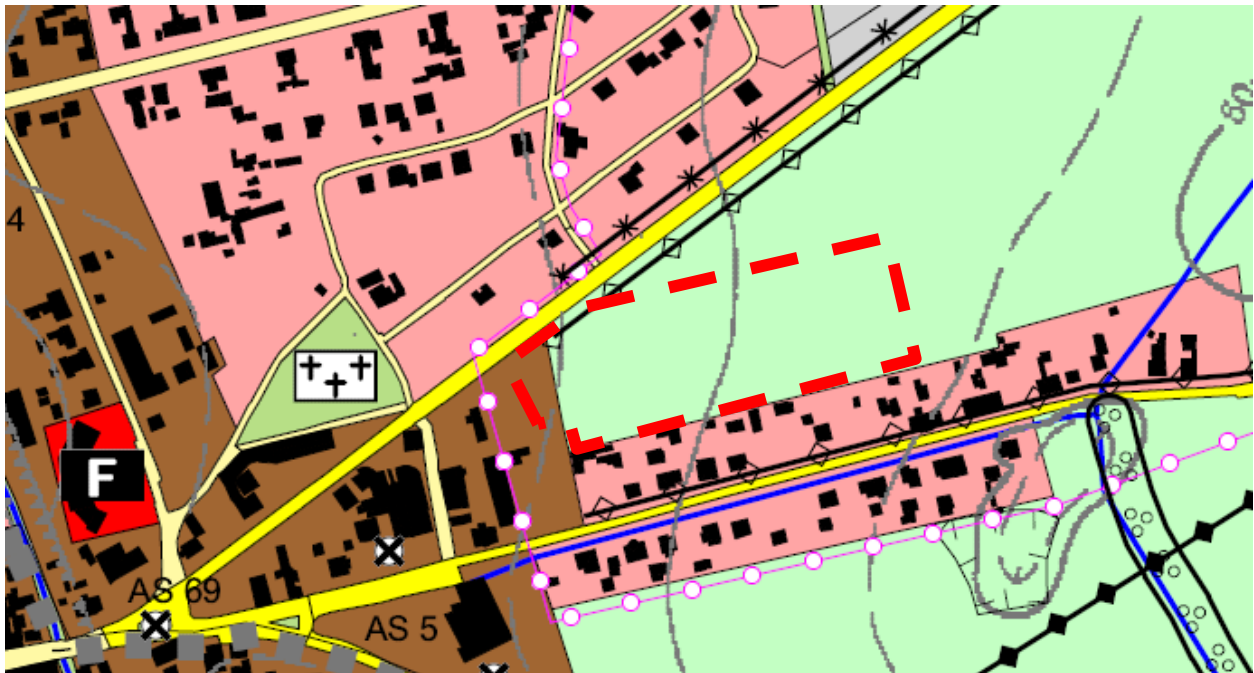


Abbildung 5: Abgrenzung des Änderungsbereichs, mit rot gestrichelt Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Luckau (Stand: 03.07.2006), Teil 6 - Kernstadt Luckau mit Wittmannsdorf, Ortsteile Cahnsdorf und Freesdorf

9.2 Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

9.2.1 Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche „Nahversorgung“

Die Fläche für die Landwirtschaft wird durch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ersetzt. Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau enthält damit folgende Darstellungen:

- Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO. Der Umfang der Sonderbaufläche beträgt ca. 1,4 ha.

Begründung:

Städtebauliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung eines Grund- und Nahversorgungsstandorts südlich der Lübbener Straße. Dieser soll das vorhandene Nahversorgungsdefizit in Luckau Ost beheben.

Um die Zulässigkeit des geplanten Nahversorgungsstandorts in einem zentralen Versorgungsbereich begründen zu können, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die betreffende Fläche soll als Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, muss parallel der Flächennutzungsplan geändert werden, d.h. die betreffende Fläche wird zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt.

Innerhalb der Sonderbauflächen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine baulichen Anlagen vorhanden. Da sich die geplante Nutzung keinem nach der Baunutzungsverordnung gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO definierten Baugebiet zuordnen lässt bzw. es sich von diesen Baugebieten deutlich unterscheidet, sind die Festsetzung eines Sondergebiets im Bebauungsplan bzw. die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich.

9.2.2 Änderung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche „Nahversorgung“

Darstellung:

In einem Umfang von ca. 3.475 m² werden bislang als gemischte Bauflächen dargestellte Flächen mit dem Wirksamwerden der 4. Änderung als Sondergebiet (geplant) mit der Nutzungsangabe „Nahversorgung“ dargestellt.

Begründung:

Die Entwicklung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist in der Regel und auch nach der Systematik des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Luckau nicht aus einer gemischten Baufläche möglich.

Laut den Aussagen des Flächennutzungsplans dienen „gemischte Bauflächen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter anderem sind außerdem zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, so dass die gemischten Bauflächen insgesamt für die Versorgung der Bevölkerung und für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe von großer Bedeutung sind.“ Davon soll hier Gebrauch gemacht werden. Der Flächeneigentümer strebt die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung an. Geplant sind zwei großflächige Nahversorger sowie ein zoologisches Fachgeschäft, die das Angebot des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt untergeordnet ergänzen sollen.

Zur Umsetzung der Planungsziele für den Nahversorgungsstandort soll daher im B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt werden. Dementsprechend muss anstelle der bisherigen Darstellung einer gemischten Baufläche (M) die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erfolgen.

D. PLANUNGSAalternativen, Auswirkungen der Planung, Kosten

10. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Abwägung der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 3 BauGB bedarf es u.a. auch einer Prüfung von Alternativen. Die Aufgliederung der Bauleitplanung auf mehrere Planstufen hat dabei Auswirkungen auf den Inhalt und den Umfang der Alternativenprüfung auf der jeweiligen Planungsebene. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind im Gegensatz zum B-Plan weniger detailscharf und vornehmlich auf die Darstellung der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung ausgerichtet. Dementsprechend gilt es, für die vorliegende FNP-Änderung die grundsätzlich in Betracht kommenden Darstellungsoptionen für den Änderungsbereich (hier: von gemischter Baufläche zu Sonderbaufläche „Nahversorgung“ sowie von Fläche für die Landwirtschaft zu Sonderbaufläche „Nahversorgung“) zu prüfen und abzuwägen. Dabei muss beurteilt werden, ob es eine „vernünftige“ Standortalternative für die beabsichtigte Entwicklung - Qualifizierung der Nahversorgungsangebote in Luckau Ost durch die Ansiedlung von großflächigen Nahversorgungsangeboten sowie zusätzlichen einem nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb - gibt.

Bei der Abwägung von Standortalternativen für die Qualifizierung der Nahversorgungsangebote im Osten Luckaus lässt sich folgendes festhalten:

- Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Lübbener Straße schaffen. Hierbei soll neben der Errichtung von großflächigem Nahversorgungsangeboten auch ein nicht großflächiger Einzelhändler angesiedelt werden. Die Ansiedlung soll auf der Fläche erfolgen, die als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wurde. Damit ist der Standort als Ausgangspunkt der Alternativenprüfung vorgegeben.
- Es muss daher geprüft werden, ob die Entwicklung am Standort unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten städtebaulich sinnvoll ist. Entspricht die geänderte FNP-Darstellung den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Luckau? Oder drängt sich vernünftigerweise ein alternativer Standort auf, der im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung besser geeignet wäre?
- Die Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Fall auf Luckau Ost zu begrenzen, denn ein Planungsziel der Stadt Luckau ist es, im östlichen Stadtgebiet der Luckauer Kernstadt einen qualifizierten Grund- und Nahversorgungsstandort zu entwickeln und das bestehende Versorgungsdefizit zu beheben.

Aus Sicht des Plangebers bieten sich keine Standortalternativen in Luckau an. Denn:

- Der Standortbereich der Lübbener Straße befindet sich am Rande des sogenannten „Suchbereichs“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2010, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde. Demnach geht bereits aus dem EZK 2010 hervor, dass die vorliegende Planungsabsicht grundsätzlich den städtischen Bedarfen und Zielen entspricht. Es konnten keine weiteren Flächenpotenziale im Suchbereich des EZK mit geeigneter Größe gefunden werden. Auch der Bereich der Nissanstraße ist nicht für die Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen geeignet. Ähnlich gut geeignete und kurzfristig aktivierbare Standorte sind im Ostteil Luckaus nicht vorhanden.

- Mit der Ausweisung der Stadt Luckau als Mittelzentrum durch den Landesentwicklungsplan LEP HR im Mai 2019 übernimmt die Stadt Versorgungsfunktionen für den Grundbedarf sowie für den gehobenen Bedarf im zugehörigen mittelzentralen Verflechtungsbereich.
- Das geplante Nahversorgungszentrum soll im Sinne einer Ergänzungsfunktion entsprechende Angebote mit einem Hauptsortiment der kurzfristigen Bedarfsstufe einnehmen. Eine Ansiedlung der geplanten Nutzungen im bestehenden Nahversorgungszentrum ist nicht möglich.
- Die Auswirkungsanalyse hat belegt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird. Auch durch eine Zusammenlegung von Verkaufsflächen in der Innenstadt ist eine Schaffung von marktadäquaten Verkaufsflächen für die Ansiedlung eines Zoofachmarktes nicht realistisch.

Nach Abwägung der Standortalternativen für die Entwicklung eines qualifizierten Grund- und Nahversorgungsstandortes im Osten Luckaus gilt es zu prüfen, welche Darstellungsoptionen für den Änderungsbereich bestehen. Die bisherige Darstellung von gemischter Baufläche in eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ und von Flächen für die Landwirtschaft in Sondergebiet „Nahversorgung“ ist abzuwägen. Dazu ist zu klären:

- 1.) Ist eine Änderung der bisherigen Darstellung erforderlich?
- 2.) Welche Bauflächenkategorie ist geeignet, um die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung abzubilden?

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes berührt die Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO; es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des Bauplanungsrechts. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder aber in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO zulässig. Dementsprechend soll der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 22 ein Sondergebiet „Nahversorgung“ festsetzen.

Nach dem allgemeinen Darstellungskonzept des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauGB bedarf es daher der Darstellung einer Sonderbaufläche. Die Festsetzung eines Sondergebietes für den Nahversorgungsstandort im B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ kann nicht aus der bisher dargestellten gemischten Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft entwickelt werden (vgl. auch Kapitel 7 der Begründung).

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung und der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Frage nach der räumlichen Ausdehnung des Änderungsbereichs diskutiert und abgewogen. Die Änderung von gemischter Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ ist ebenfalls sinnvoll, um die angestrebte Nutzungsmischung im zentralen Versorgungsbereich planerisch vorzubereiten. Die geänderte Darstellung trägt zur Sicherung der vorhandenen Fläche für den Einzelhandel und ergänzende Nutzungen im Osten Luckaus bei.

11. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

11.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Grund- und Nahversorgungsstandortes im östlichen Stadtgebiet der Luckauer Kernstadt geschaffen werden.

Das Projektvorhaben des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau sieht die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung (Umsiedlung Aldi-Markt, Ansiedlung REWE-Vollsortimenter und Fressnapf als Zoofachmarkt) an der Lübbener Straße vor.

Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse⁷ ergibt sich, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Das belegt, dass durch die Flächennutzungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen ausgehen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kann die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr auf dem Teilgebiet, der sich im Geltungsbereich befindet, ausgeübt werden.

11.2 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Die Entwicklung des Änderungsbereichs zu einer Sonderbaufläche „Nahversorgung“ hat zum Ziel, im östlichen Stadtgebiet der Luckauer Kernstadt an der Lübbener Straße einen qualifizierten Grund- und Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Mit der Errichtung von großflächigen Lebensmittelmärkten und einer weiteren Gewerbeeinheit sind positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Arbeitsplätze werden in der Bau- und in der Betriebsphase geschaffen. Mit der konzeptionellen Ausweisung eines zweiten zentralen Versorgungsbereichs in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in der Stadt Luckau schafft die Stadt Entwicklungsimpulse für die Versorgungssituation im Osten Luckaus und die wirtschaftliche Entwicklung. Darüber hinaus kann mit der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums das bereits im INSEK benannte Defizit der Nahversorgung der Bewohner von Luckau Ost adressiert werden und die Kaufkraft vor Ort gebunden werden. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung auswirkt.

11.3 Bevölkerungsentwicklung

Im Plangebiet wird keine Wohnnutzung eröffnet. Daher lassen sich keine direkten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung ableiten. Allerdings verbessert sich durch die Errichtung eines zentralen Versorgungsbereichs und die Ansiedlung von drei Gewerbeeinheiten insbesondere für

⁷ Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stand 08.2022

die Bevölkerung von Luckau Ost die Versorgungssituation. Das führt zu einer erhöhten Attraktivität des Standorts, die die bestehenden Wohnnutzungen sichern kann.

11.4 Verkehrsentwicklung

Mit der Errichtung von zwei großflächigen Nahversorgern sowie einer weiteren nicht großflächigen Gewerbeeinheit kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens und der Zunahme durch das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten⁸ erstellt.

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

Aufgrund des weiter zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs in der amtsfreien Stadt Luckau⁹, ist nicht von einem Anstieg der Verkehrsbelastung auf der L 52 auszugehen. Für den Prognose-Nullfall wird daher der ermittelte DTV angesetzt.

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

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

Im Ergebnis ergibt sich auf der L 52, nach Berücksichtigung der Verkehrszunahme durch das Planvorhaben, ein DTV¹⁰ von 3.650 Kfz/24h westlich der Zufahrt (in beide Fahrtrichtungen) und 3.111 Kfz/24h östlich der Zufahrt zum Plangebiet ebenfalls in beide Fahrtrichtungen.

Für die Berechnung der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes an der Einmündung Plangebiet/ L 52, Lübbener Straße wurden ebenfalls Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Zudem wurde, um den worst-case zu betrachten, von einem gemeinsamen Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgegangen. An allen Knotenpunktsituationen wurde die Qualitätsstufe A erreicht; demnach sind die Wartezeiten, um den Knotenpunkt passieren zu können, sehr gering. Das Vorhaben sieht die Zufahrt zum Plangebiet von der Lübbener Straße (L52) zwischen den Knotenpunkten Rietweg und

⁸ B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau – Untersuchung zur verkehrstechnische Erschließung, IfV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, 05.07.2022

⁹ vgl. Kreisentwicklungskonzept 2030+, Landkreis Dahme-Spreewald, Dezember 2020

¹⁰ Durchschnittlicher Täglicher Verkehr für alle Tage des Jahres am Gesamtquerschnitt (beide Fahrtrichtungen)

Stoßdorfer Weg südlich der Lübbener Straße vor. Zur Gewährleistung einer sicheren und eindeutigen Verkehrsführung empfiehlt der Verkehrsgutachter eine Trennung des Zugangs für Fußgänger zum Plangebiet und der Zufahrt für Kfz. Weiterhin ist es sinnvoll, die nördliche Fahrbahn zu verbreitern, um ein störungsfreies Links-Abbiegen der Pkw und LKW zu ermöglichen, die aus östlicher Richtung kommen.

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

Neben der Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer soll auf beiden Straßenseiten ein Gehweg angelegt werden. Auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße soll der Gehweg von der Einmündung Rietweg bis zum Stoßdorfer Weg ergänzt werden. Auf der südlichen Straßenseite der Lübbener Straße soll der Gehweg vom Einmündungsbereich Lübbenauer Str. / Lübbener Straße bis zur Zuwegung in den Nahversorgungsstandort ausgebaut werden. Damit wird eine verkehrssichere Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums gewährleistet.¹¹

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

11.5 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen an den umliegenden Wohnhäusern geäußert. Daher wurde das Ingenieurbüro GENEST¹² mit einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet beauftragt, mit deren Hilfe die Beurteilungspegel durch Verkehrsräusche und der Anlagenlärm im Plangebiet ermittelt wurden. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Daten aus der Verkehrszählung vom 06.10.2021 vom Ingenieurbüro für Verkehrstechnik (IfV) – Müller & Lange GmbH. Gemäß dieser

¹¹ Lageplan, 3. RCD Erschließung Nahversorgungsstandort (REWE-Markt, ALDI-Markt, Fressnapf) in 15926 Luckau, Lübbener Straße, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 10.08.2022

¹² Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom Juli 2022.

Zählung ergibt sich zwischen 06:00 und 22:00 Uhr entlang der Lübbener Straße ein Verkehrsaufkommen von 2.626 PKW/24h. Im Planfall wird von einem DTV von 3.650 Kfz/24h an der westlichen Zufahrt und 3.111 Kfz/24h an der östlichen Zufahrt ausgegangen.

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens ist die Lage der Außengeräte gebäudetechnischer Anlagen noch unklar, daher wird vorsichtshalber vom schalltechnisch ungünstigsten Fall ausgegangen¹³. Untersucht wurden 10 Immissionsorte.

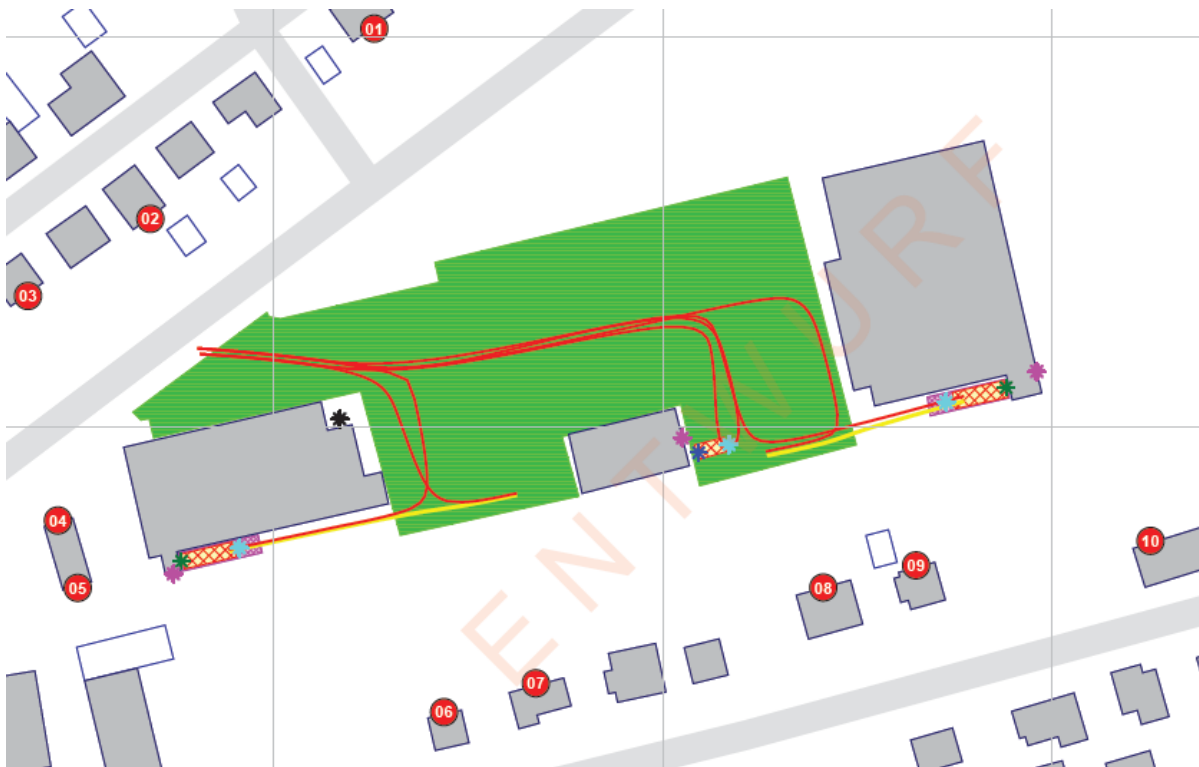


Abbildung 6: Anlage 1 zum Gutachten Schalltechnische Untersuchung – Lage Immissionsorte, Quelle: Werner Gest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung, Juli 2022

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

¹³ Sollte es zu einer Verschiebung der Außengeräte an einen Ort der einen höheren Schallleistungspegel aufweist erfolgen, sollte die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren erneut beurteilt werden.

IO	IRW _T	L _T	IRW _{T,max}	L _{T,max}	IRW _N	L _N	IRW _{N,max}	L _{N,max}
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	55	52	85	56	40	34	60	54
2	55	51	85	59	40	33	60	59
3	55	49	85	59	40	32	60	59
4	60	41	90	59	45	26	65	59
5	60	46	90	54	45	39	65	48
6	55	51	85	61	40	34	60	56
7	55	52	85	68	40	35	60	57
8	55	54	85	73	40	36	60	59
9	55	51	85	70	40	34	60	59
10	55	47	85	65	40	34	60	52

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

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

Abbildung 7: Beurteilungspegel durch Verkehrsräusche

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

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

Unter Berücksichtigung der folgenden Punkte können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Vorhabens eingehalten werden:

- Asphaltierte Fahrgassen. Sollten die Fahrgassen abweichend gepflastert werden, sind zur Kompensation lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.

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

Weitere Emissionen gehen vom Plangebiet nicht aus.

11.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht¹⁴ zu entnehmen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen. Grundlage für den Umweltbericht bilden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁵, ein Verkehrsgutachten¹⁶, ein Lärmgutachten¹⁷ sowie eine lichttechnische Untersuchung¹⁸. In den Umweltbericht ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenbilanz des Änderungsbereichs dar.

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Fläche gemäß FNP in der Fassung der 2. Änderung vom 16.09.2020 in ha	Veränderung der Flächenanteile gemäß vorliegender 4. Änderung des FNP in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,4	-1,4
Gemischte Baufläche	0,3	- 0,3

¹⁴ Umweltbericht, 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness GmbH, Stand: August 2022

¹⁵ Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness, Stand: April 2022

¹⁶ Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Straßenverkehrstechnik und -organisation Günter Müller, 05.07.2022

¹⁷ Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom Juli 2022.

¹⁸ Lichttechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, Müller-BBM GmbH, Stand: 05.08.2022

Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Freizeit“ SO	0	+1,7
gesamt	1,7	1,7

13. Kosten der Planung

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

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

14. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

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

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

- Vorentwurf mit Legende,
- Textliche Festsetzungen (Vorentwurf),
- Vorentwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans,
- Biotopkartierung,
- Auswirkungenanalyse.

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

Es wurden 47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie zwei Gemeinden und Städte angeschrieben. Insgesamt sind 18 Stellungnahmen eingegangen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung, aber keine Erkenntnisse, die das Planverfahren grundsätzlich in Frage stellen würden.

Folgende Hinweise zur Planzeichnung sind eingegangen:

- Farbliche Anpassung in der Planzeichnung (nicht Übereinstimmung der farblichen Darstellung im Plan und in der Legende) (Lfd. Nr. 1.13).

Folgende Hinweise zur Begründung sind eingegangen:

- Planungsabsicht entspricht den Zielen der Raumordnung (Lfd. Nr. 2.1) sowie Benennung der Ziele (Lfd. Nr. 2.3),
- Erstellung des Umweltberichts unter Berücksichtigung aller Schutzgüter, Tier- und Pflanzenarten und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte.
- Aufnahme von Hinweisen zu bestehenden Versorgungsleitungen und dem Grundwasserstand (Lfd. Nr. 10.4),
- Keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden (Lfd. Nr. 1.8),
- Forderung einer Alternativenprüfung (Lfd. Nr. 1.12, TöB 8),
- Forderung eines Schallgutachtens, Übernahme der Aussagen aus dem Gutachten in den Umweltbericht.

Allgemeine Hinweise:

- Erarbeitung eines Immissionsschutzgutachtens: Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes (Lfd. Nr. 7.3).
- Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens (Lfd. Nr. 7.6)
- Hinweise zur Methodik und Mindeststandards der Artenerfassung (Lfd. Nr. 1.4)
- Kritisieren der Umnutzung und Versiegelung von ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche (Lfd. Nr. 8.3)

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckau am 19.01.2022. Die Planunterlagen lagen vom 27.01. bis einschließlich zum 28.02.2022 in der Stadtverwaltung öffentlich aus und waren im Internet für die Bürger unter folgendem Link abrufbar: <https://www.luckau.de/de.html> (Bürgerportal → öffentliche Bekanntmachungen).

Es gingen 5 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die im Wesentlichen die Inhalte des Bebauungsplans berühren. Folgende Hinweise und Anregungen wurden hervorgebracht:

- Fragen zur Erschließung des Plangebiets (Fußgänger, Radfahrer, PKW), zur Verkehrssicherheit, zum Verkehrsaufkommen sowie zu den Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren.
- Forderung eines Schallgutachtens mit Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes,
- Hinweise zur Beachtung des Natur- und Artenschutzes,
- Erarbeitung eines Entwässerungsgutachtens,
- Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers,
- Einwände gegen die Neuversiegelung von Flächen.

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

- wird fortgeschrieben –

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

- wird fortgeschrieben –

15. Schlussabwägung

- wird fortgeschrieben –

16. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)..
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).