

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

Stand: 27. April 2023

- 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
- UB = Umweltbericht ändern oder ergänzen
- V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
- Z = Zurückweisung einer Argumentation

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Bekanntmachung im Amtsblatt: 19. Januar 2022
 Auslegungszeitraum: 26. Januar 2022 bis einschließlich 28. Februar 2022

Zeitraum der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Bekanntmachung im Amtsblatt: 16. November 2022
 Auslegungszeitraum: 24. November 2022 bis einschließlich 06. Januar 2023

I. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Inhalt der Anregungen	Abwägungsvorschlag:	Vermerk
Ö1	BürgerIn 1 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 09.02.2022		
Ö1.1	Um zu verhindern, dass der Rietweg als schnelle Durchfahrtsstraße zur Nissan Straße genutzt wird und wir als Anwohner vor schnellem durchfahren geschützt werden, wäre es angebracht Verkehrsschika-	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.	H

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

Stand: 27. April 2023

	nen an der Durchfahrtsstraße Rietweg zu installieren, um auch eventuellen LKW-Verkehr daran zu hindern diesen „Schleichweg“ zu nutzen. Wir wollen damit auch unsere Kinder schützen, denn viele Durchfahrende „übersehen“ jetzt schon das Verkehrsschild Verkehrsberuhigter Bereich. Haben Sie auch hierzu eine Lösung? Ich bin sehr gespannt und freue mich auf Ihre Antwort.	Die Bauleitplanung verhält sich nicht zur Gestaltung der Straßenverkehrsfläche selbst. Umbauten liegen in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes, die Bauleitplanung kann diese nicht anordnen. Bei dem Verstoß gegen die Einhaltung der Geschwindigkeit handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Sanktionen sind über das Ordnungsrecht zu verhängen, nicht über die Bauleitplanung. Die Umsetzung von verkehrsrechtlichen Anordnungen oder baulichen Maßnahmen zur Temporeduzierung auf öffentlichen Straßen obliegen dem Träger der Straßenbaulast und sind bei Umsetzung der Planung zu prüfen.	
Ö2	BürgerIn 2 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.02.2022		
Ö2.1	Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB gebe ich hiermit Hinweise, Bedenken und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort „Lübbener Straße“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bitte um Berücksichtigung.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö2.2	Die Fläche des Nahversorgungsstandortes befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngrundstücken in der Lübbenauer Straße. Diese dienen mit ihren Gärten und Wohnungen auch der Erholung. Seit dem Bau der Umgehungsstraße ist hier eine friedliche beruhigte Wohn- und Naturzone entstanden. Diese darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.	Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und der Umweltbelange. Es wurde ein Schallgutachten durch einen Fachplaner erstellt, das u.a. den prognostizierten Lärm, der durch das Vorhaben und dessen Verkehrsaufkommen generiert wird, ermittelt. Zusammenfassend wird dargelegt, dass bei Berücksichtigung von Schallschutzvorkehrungen am Vorhaben keine erheblichen Belästigungen für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ausgehen. Durch das Vorhaben sind im Umfeld entlang der Lübbener Straße Zunahmen des Beurteilungspegels durch Verkehrsgerausche von ca. 1 dB tags zu erwarten. Nachts ergeben sich punktuell Pegelzunahmen von maximal 0,3 dB aufgrund von zusätzlichen Reflexionen an den geplanten Baukörpern. Das Gutachten wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit öffentlich ausgelegt und deren Aussagen sind in die Begründung zum Entwurf eingeflossen. Auch die Ergänzung des Lärmgutachtens nach der öffentlichen Auslegung bestätigen die Vollzugsfähigkeit des B-Plans und damit die Zulässigkeit der vorliegenden FNP-Änderung.	V
Ö2.3	In den Gärten befinden sich umfangreiche Pflanzungen mit Obstgehölzen und Gebüsch, die als Lebensraum von vielen Vögeln (z.B.	Dem Hinweis wurde gefolgt. Im Zuge der weiteren Planung wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die Belange der Umwelt berücksichtigt	V

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

Stand: 27. April 2023

	<p>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.</p> <p>Das Bebauungsgebiet ist „Weidefläche“ für Rehe. In den Gärten gibt es weiterhin Habitate von Zauneidechsen. Durch die Bebauung des Feldes wird es, durch die zu erwartenden Emissionen aus Licht, Abgasen, Lärm und Erschütterungen, auch zur Beeinflussung des gesamten Ökosystems der Grundstücke in der Lübbenauer Str. kommen. Diese sind im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit zu berücksichtigen.</p>	wurden. Zusätzlich wurden Gutachten zum Arten- und Naturschutz erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls in den Umweltbericht einfließen sind.	
Ö2.4	<p>Zur Reduzierung der Emissionen sind die Anlieferzonen möglichst weit weg von den Wohngrundstücken der Lübbenauer Straße zu planen. Die Anlieferzeiten sollten außerhalb der schützenswerten Zeiten (nur am Tage) erfolgen. Zwischen dem Bebauungsgebiet und dem Wohngebiet schlage ich umfangreiche Pflanzungen (waldähnlich Büsche, Laubbäume) vor, um Anwohner, Flora und Fauna einen natürlichen Schutz vor den Emissionen zu bieten.</p>	Die Hinweise zur zeitlichen Beschränkung und Ausrichtung der Anlieferzone betreffen den B-Plan und die Umsetzung der Planung und haben damit keine Relevanz für den FNP.	K
Ö2.5	<p>Ich zweifle an, dass durch die großflächige Versiegelung, die bisher beschriebenen Ersatzmaßnahmen ausreichen, um Starkregen durch Versickerungen auf den Flächen mit den beschriebenen Gehölzen zu kompensieren. Hier sind im Rahmen der Planungen entsprechende Berechnungen vorzunehmen, um ein Überspülen / Erosionen der benachbarten Grundstücke zu verhindern. Es ist auszuschließen, dass die Bebauung eine Beeinflussung des Grundwassers hervorruft.</p>	<p>Der Hinweis ist korrekt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser geprüft und im Umweltbericht bewertet; in der Gesamtschau entstehen keine erheblichen Auswirkungen bei Planumsetzung. Der B-Plan Nr. 22 setzt fest, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern ist. Auf der Ebene des FNP sind keine Darstellungen erforderlich.</p> <p>In Vorbereitung auf den Feststellungsbeschluss zur 4. FNP-Änderung und zum Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 22 wurden ein Baugrundgutachten und Erläuterungsbericht zum Konzept Niederschlagsentwässerung der Außenanlagen eingeholt. Für die vorliegende FNP-Änderung ist geklärt, dass die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung möglich ist. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.</p>	V B
Ö2.6	<p>Weiterhin ist zu ermitteln, inwieweit sich ggf. auch in den Sommermonaten die Temperaturen durch die Bebauung im Umkreis verändern.</p>	Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter u.a. Klima und Luft wurden in dem zu erstellenden Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt.	V

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

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

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

	Verursacher (sprich den Betreiber der Märkte oder durch die Stadt) zu finanzieren.	eingegangen. Die Hinweise wurden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen. Hinweis: An der Lübbener Straße werden kombinierte Geh- und Radwege und eine Querungshilfe angelegt, um die Anbindung des Standortes zu bessern. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan Nr. 22 geregelt.	H
Ö2.13	Standort ALDI: Wie erfolgt die Weiternutzung des alten ALDI? Da es sich lediglich um eine geringfügige Vergrößerung des bereits vorhandenen ALDIS handelt, liegt die Vermutung nahe, dass ALDI sich nur eine Modernisierung / Sanierung zu Gunsten eines Neubaus leisten möchte und eine Bauruine in der Berliner Straße hinterlässt. In Zeiten in denen Klima- und Umweltschutz in der Politik und Gesellschaft so hoch angesiedelt sind, ist es für mich nur schwer verständlich, warum eine Modernisierung nicht auch am vorhandenen Standort erfolgen kann. Bevor ALDI hier einen weiteren Bau vornimmt (bereits der Dritte) sollte dringend die Nachnutzung geklärt werden oder der Markt entsprechend zurückgebaut werden (Renaturierung).	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für die vorliegende FNP-Änderung, da der Altstandort außerhalb des Änderungsbereichs liegt. Die Stellungnahme ist auch im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ eingegangen. Die Hinweise wurden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen.	K
Ö2.14	Sollten für die Märkte Zugeständnisse zu baulichen Maximalhöhen gemacht werden, sollten diese auch für die anliegenden Wohngebiete (um z.B. Aufstockung von Gebäuden durchführen zu können) gelten.	Der Hinweis betrifft die Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb des Änderungsbereichs und hat daher keine Relevanz für den FNP.	K
Ö2.15	Ich denke kaum jemand in der Lübbenauer Straße fühlt sich von Supermärkten unterversorgt. Anstehen an Supermarktkassen ist in Luckau nur vor Feiertagen einzuplanen, entsprechend dem Stadtentwicklungsplan ist auch nicht mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, so dass die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit dieses Vorhabens in Frage steht.	Die Notwendigkeit für die Qualifizierung der Nahversorgungsangebote in Luckau Ost wurde gutachterlich belegt und ist stadtpolitische Zielstellung. Dies drückt sich in den gebilligten informellen Konzepten der Stadt Luckau aus (EZK und INSEK).	N
Ö2.16	Es sollte vertraglich festgelegt werden, was nach Ablauf der Nutzungsdauer mit den Supermärkten passiert, um zu verhindern, dass weitere Bauruinen hinterlassen werden. Ich bitte meine Bedenken und Anmerkungen im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP. Die Stellungnahme ist auch im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ eingegangen. Die Hinweise wurden, da Sie den B-Plan betreffen, entsprechend in der Abwägungstabelle zum B-Plan abgewogen.	K
Ö3	BürgerIn 3 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 22.02.2022		
Ö3.1	Wir, ... und ..., sind die Eigentümer der Flurstücke ... (Flur 12, Gemarkung Luckau) in der Zwischen unserem Grundstück und	Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.	K

	<p>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.</p>		
<p>Ö3.2</p>	<p>Damit sind wir als Nachbarn von den negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung direkt und in unzumutbarer Weise betroffen. Wir erheben hiermit fristgerecht Widerspruch und Einwände gegen den Bebauungsplan Nr.22. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel der Öffentlichkeitsbeteiligung unterliegt, erheben wir gleichfalls fristgerecht Widerspruch und Einwände gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau. Diese betreffen insbesondere die Größe und Lage des ausgewiesenen Sondergebietes.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des FNP Widerspruch eingelegt wurde. Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und der Belange des Schutzgutes Mensch: 1) Es wurde ein Schallgutachten durch einen Fachplaner erstellt, das u.a. den prognostizierten Lärm, der durch das Vorhaben und dessen Verkehrsaufkommen generiert wird, ermittelt. Zusammenfassend wird dargelegt, dass bei Berücksichtigung von Schallschutzvorkehrungen am Vorhaben keine erheblichen Belästigungen für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ausgehen. Durch das Vorhaben sind im Umfeld entlang der Lübbener Straße Zunahmen des Beurteilungspegels durch Verkehrsgeräusche von ca. 1 dB tags zu erwarten. Nachts ergeben sich punktuell Pegelzunahmen von maximal 0,3 dB aufgrund von zusätzlichen Reflexionen an den geplanten Baukörpern. Das Gutachten wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit öffentlich ausgelegt und deren Aussagen sind in die Begründung zum Entwurf eingeflossen. Auch die Ergänzung des Lärmgutachtens nach der öffentlichen Auslegung bestätigen die Vollzugsfähigkeit des B-Plans und damit die Zulässigkeit der vorliegenden FNP-Änderung. 2) Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Lichtemissionen des Vorhabens soll bei Umsetzung der Planung ein Beleuchtungskonzept vorgelegt werden. Zur Abwägung der Lage und Größe der Sonderbauflächen wird auf die durchgeführte Alternativenprüfung verwiesen (vgl Kap. 10 der Begründung zum FNP).</p>	<p>V</p>

<p>Ö3.3</p>	<p>Einwände gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Stadt, die doch die Hoheit über die Flächennutzung besitzt und die Grenzen des Sondergebietes selbst festgelegt hat, ein Gewerbegebiet solchen Ausmaßes mit Gebäuden solcher Größe und einer derartigen Belastung durch Park-, Durchgangs- und Lieferverkehr sowie auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima in unmittelbarer Nähe bestehender Wohnbebauung umwidmen will. Diese Vorgehensweise ist aus unserer Sicht vollkommen verantwortungslos. Hier ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verletzt.</p>	<p>Bei der Verdichtung von Nahversorgungsangeboten wie im vorliegenden Fall, lässt sich der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG häufig nicht idealtypisch umsetzen. Die Inanspruchnahme gut erschlossener Nachverdichtungspotentialflächen führt regelmäßig zu Situationen, in denen der Einzelhandel an Wohnnutzungen heranrückt, sodass angesichts des potentiellen Konfliktpotenzials zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen stattdessen Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen erforderlich werden.</p> <p>Die im Rahmen der Bauleitplanung eingeholten Gutachten zu den umweltrelevanten Auswirkungen der Planumsetzung belegen die Vollzugsfähigkeit der Planung.</p> <p>Die potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte sind im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes erkannt und werden unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums (B-Plan Nr. 22) bewältigt. Es wird sichergestellt, dass die ermittelten Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können. Demnach wird der Trennungsgrundsatz nicht verletzt.</p>	<p>Z</p>
<p>Ö3.4</p>	<p>Hier gibt es schon auf den ersten Blick, zieht man die gesamte Größe des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes in unmittelbarer Umgebung in Erwägung, verträglichere und vor allem sinnvollere Alternativen, bspw. in größerer Nähe zum Stadtgebiet oder eine Grundstücksform bzw. -größe, die weniger Nachbarn schädigt.</p>	<p>Für das geplante Vorhaben wurden alternative Standorte geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass es in Luckau Ost keine zusammenhängende Fläche dieser Größe als Alternative zum Standort an der Lübbener Straße gibt (vgl. dazu Kapitel Alternativenprüfung der Begründung).</p>	<p>V, N</p>
<p>Ö3.5</p>	<p>Auch der Einwand, es handele sich um eine private Nutzung von Gewerbetreibenden, greift hier nicht, ist es doch die Stadt selbst, die mit ihrem Flächennutzungsplan die vorliegenden Tatsachen erst schafft und vorhandene Gestaltungsspielräume nicht zugunsten des Wohngebietes nutzt.</p>	<p>Der Hinweis ist zutreffend. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Luckau. Sie entscheidet über die Änderung des FNPs und die Aufstellung des B-Plans.</p> <p>Die Fläche ist im INSEK zwar auch als optionale Entwicklungsfläche für Wohnraum vorgesehen. Die Stadt hat jedoch in ihrem INSEK auch ein Nahversorgungsdefizit in Luckau Ost nachgewiesen. Standortalternativen für das Vorhaben wurden geprüft. Andere Flächenalternativen in Luckau Ost mit entsprechender Größe kommen jedoch nicht in Frage. Daher wird weiterhin am Planstandort, der derzeit noch teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt wird festgehalten.</p>	<p>V</p>

	<p>5. der Verkauf eines kleineren Grundstückes an den Investor durch die Stadt</p>	<p>der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde. Andere Flächenalternativen bieten sich aufgrund der geringen Größe oder der Lage in einem Gewerbegebiet für den Nahversorgungsstandort nicht an. Der geplante Standort im Luckauer Osten ist demnach der einzige Standort, der eine ausreichende Größe für das Vorhaben bietet. Die Flächen nördlich des Plangebiets im Gewerbegebiet sind durch den dort vorhandenen B-Plan nicht für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten vorgesehen. Diese sind laut den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ nicht zulässig, da hier nur die Waren verkauft werden sollen, die selbst am Standort hergestellt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Standortalternativen untersucht und geprüft (vgl. Begründung).</p> <p>4. und 5. Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Größe des Geltungsbereichs im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung ist notwendig, um die drei Gebäudekubaturen sowie deren Nebenanlagen zu errichten. Geeignete Flächenalternativen gibt es in Luckau Ost leider nicht. Daher wird am Standort Lübbener Straße und am Geltungsbereich festgehalten. Ein kleineres Grundstück bietet sich für das Vorhaben nicht an.</p>	<p>Z</p>
<p>Ö3.10</p>	<p>Einwände gegen den Umzug des Aldimarktes als Einwände gegen den Flächennutzungs- und den Bebauungsplan 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: 1. Der Umzug des Aldi hinterlässt eine Versorgungslücke in der Weststadt. Der Nettomarkt ist zur Versorgung der Weststadt nicht ausreichend, da zu klein. Dies ist umso gravierender, als weitere Grundstücke in der Weststadt für die Wohnbebauung ausgewiesen wurden, was den Einzugsbereich des Aldi-Marktes am bisherigen Standort noch vergrößert.</p>	<p>Der Hinweis, dass Einwände gegen das Bauleitplanverfahren bestehen wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung an dem bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes an diesem Standort attraktiv.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse belegt, dass es aufgrund der räumlichen Nähe von ALDI und Netto zu Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche kommt. Es ist nicht ersichtlich, dass es durch den Wegzug des ALDIs zu einem Defizit der Nahversorgung für die Bewohner von Luckau West kommt.</p>	<p>K Z</p>
<p>Ö3.11</p>	<p>2. Die laut EHK und Auswirkungsanalyse zu versorgende Gemeinde Heideblick mit 3000 Einwohnern grenzt ebenfalls im Westen an das Gebiet von Luckau. Auch hier ist ein Standort westlich des Stadtzentrums geeigneter.</p>	<p>Angesichts der Versorgungsfunktion Luckaus als Mittelzentrum und des Fehlens strukturprägender Lebensmittelanbieter in der Nachbarkommune Heideblick wird für die Potenzialanalyse das Nachfragepotenzial Heideblicks berücksichtigt.</p>	<p>Z</p>

		<p>Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass durch die Standortverlagerung „städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten sind. 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>Die Stadt Luckau möchte die Versorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet verbessern. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im westlichen Stadtgebiet ist nicht vorgesehen.</p>	
Ö3.12	<p>3. Wird der Aldi-Markt zusätzlich zum REWE nach Osten verlagert, ist ein erheblicher Transitverkehr durch die Altstadt bzw. in unmittelbarer Nähe der Altstadt zu erwarten. Damit wird der Effekt der so erfolgreich gebauten Umgebungsstraße zur Beruhigung des Stadtzentrums in großen Teilen wieder aufgehoben. Durch den Transitverkehr würden wiederum Anwohner bspw. in der Lindenstraße durch Lärm geschädigt, zumal diese auch noch über Kopfsteinpflaster verfügt.</p> <p><i>Zum Vergleich:</i> <i>Der Weg vom Ortseingang Luckau (Straße von Langengrassau / Gemeinde Heideblick)</i> <i>a) zum bisherigen Aldi: 3,2 km</i> <i>b) über die Umgehungsstraße zum neuen Standort: 7,0 km</i> <i>c) durch die Stadt (Lindenstr., Südpromenade) zum neuen Standort: 4,3 km</i></p> <p>Auch die ohnehin schon problematische Verkehrsbelastung direkt am Standort Lübbener Straße steigt durch die doppelte Nutzung durch zwei großflächige Nahversorger noch an.</p>	<p>Zur Klärung der Verkehrslage wurde ein Verkehrsgutachter mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich das Verkehrsaufkommen zwar erhöht, von dem Vorhaben jedoch keine nachteiligen 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. Verkehrsentwicklung).</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>	V
Ö3.13	<p>4. Der geplante Neubau des Aldimarktes bringt lediglich eine Steigerung der Verkaufsfläche von 22 m². Die in diesem Zusammenhang immer wieder angeführte Vorstellung von "Mehr Licht, mehr Platz" ist bei dieser Flächendifferenz nicht sachgerecht und erscheint so, als ob sie nur herbeigeredet wird. Eine Sinnhaftigkeit ist darin nicht zu erkennen.</p>	<p>4. Der Umzug und die damit verbundene Vergrößerung des ALDI ist Entscheidung des Eigentümers. Der Eigentümer kann nicht gezwungen werden seinen ALDI-Markt am bestehenden Standort weiter zu betreiben. Der Einwand hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan.</p>	Siehe oben. Ö3.10

	<p>5. Ein Neubau mit einer Neuversiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche mit allen Folgeproblemen für die Anwohner ist deshalb nicht gerechtfertigt.</p>	<p>5. Die Planungsabsicht der Stadt zur Verbesserung der Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet ist konzeptionell begründet. Durch das zuständige Landschaftsplanungsbüro erfolgte eine Eingriff-/Ausgleichbilanzierung. Zudem wurden zur Erarbeitung der Entwurfsfassung grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Externe Kompensationsmaßnahmen werden vertraglich vereinbart. Vermeidungsmaßnahmen werden bei Planumsetzung beauftragt. Es wird daher kein Anlass gesehen, das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht konnte belegt werden, dass bei Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsfeld gewahrt werden können.</p>	N
Ö3.14	<p>6. Aldi hinterließe bei einem Umzug eine versiegelte Fläche beträchtlichen Ausmaßes mit völlig unklarer Nachnutzung und dem Potential einer weiteren Brache. Dies wäre schon der zweite Umzug innerhalb der Stadt Luckau.</p> <p>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>Die Hinweise haben keine Relevanz für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.</p>	K
Ö3.15	<p>8. Die Agglomeration von zwei Großmärkten zur Nahversorgung, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan vermerkt ist, führt (vgl. Auswirkungsanalyse S.57) zudem dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grundsatz der Landesplanung und Raumordnung verletzt wird. Die Kaufkraftkonzentration im einschlägigen Bezugsraum wäre laut vorliegendem Bebauungsplan zu hoch und liegt über dem zulässigen Grenzwert von 25% der vorhandenen Kaufkraft. Da dieser Wert einen Grenzwert, d.h. ohnehin schon ein Extrem, und keinen anzustrebenden Mittelwert darstellt, kann eine Überschreitung nicht einfach ignoriert werden, wie es die Auswirkungsanalyse vorschlägt.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden, ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (siehe TöB 2) hat in ihren Stellungnahmen mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da es das Ziel ist an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort zu bündeln. Das ist hier der Fall. Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p>	Z

	<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>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>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>Zur Bewertung der Verkehrssituation wurde durch ein Verkehrsgutachter eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist auch in die Begründung sowie den Umweltbericht eingeflossen ist.</p> <p>9. Der Hinweis hat keine Relevanz für die FNP-Änderung.</p>	<p>K</p>
<p>Ö3.16</p>	<p>Einwände gegen das Verfahren</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.</p> <p>Welchen Wert hat bei dieser Ereignisabfolge die Öffentlichkeitsbeteiligung überhaupt?</p>	<p>Die Einwände gegenüber der Fortschreibung der EZK-Fortschreibung wurden in einem eigenständigen Abwägungsprozess durch das Büro Stadt und Handel vollzogen. Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses wurden auch bei der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Die Vorschriften zur Beteiligung im Bauleitplanverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB wurden erfüllt. Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Bedenken werden in die Abwägung eingestellt.</p>	<p>V</p>

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

Ö3.17	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.	Der Einwand ist nicht nachvollziehbar: 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).	Z
Ö3.18	Die Autoren des EHK, die Firma "Stadt+ Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner Part GmbB" haben ebenfalls die Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Lübbener Str. im Auftrag des 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.	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 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.	Z
Ö3.19	Auch erscheinen gerade die Schlussfolgerungen der Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsstruktur nicht nachvollziehbar begründet oder gar unbegründet. So stellt die Auswirkungsanalyse (S. 50) einen erheblichen Abfluss von 18- 20% der Kaufkraft aus dem ZVB Innenstadt fest, kommt dann aber trotzdem zu dem Schluss, dass „keine wesentlichen Beeinträchtigungen“ (S. 55) des ZVB Innenstadt ausgelöst werden und trotz kalkulierter Geschäftsaufgabe des Netto negative Auswirkungen „ausgeschlossen“ (S. 56) werden konnten.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Die Auswirkungsanalyse belegt, dass mit Umsetzung der Planung keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen sind. Damit ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche im FNP abwägungsgerecht möglich. Hinweis: Die Auswirkungsanalyse wurde auch den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Diese haben keine Bedenken gegen das Ergebnis der Analyse erhoben.	V
Ö3.20	Die Feststellung, die für den Erhalt der Versorgungsstruktur des ZVB Innenstadt von besonderer Bedeutung ist „Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.“ (S. 51) wird getroffen, ohne dass der Gegenstand überhaupt untersucht wird. Diese Verfahrensweise erscheint äußerst grenzwertig.	Der ZVB Innenstadt wurde in der Auswirkungsanalyse ausführlich untersucht und berücksichtigt. Der ZVB Innenstadt schließt die kleinflächigen Angebotsstrukturen mit ein (siehe dazu u.a. Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Luckau der Auswirkungsanalyse, 01/2022).	Z
Ö4	BürgerIn 4		

	Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022		
Ö4.1	<p>Gemäß § 3 Abs.1 BauGB möchte ich hier meine Bedenken, Hinweise und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vorlegen.</p> <p>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 neues Einkaufserlebnis gut. Ein weiterer Ausbau und Erhalt der dezentralen Nahversorgung für die Stadt Luckau ist schon aus demographischen Gründen wichtig. Aber: Führt dieses Projekt nicht möglicherweise auch dazu, dass Investitionen z.B. in die Innenstadt verpuffen, die Innenstadt weiter verödet? Die Befürchtung, dass durch die Kaufkraftbündelung an einem neuen übergroßen Standort mit einem massiven Kaufkraftverlust in der Innenstadt zu rechnen ist, darf nicht ignoriert werden. Es ist eine veraltete und überholte Vorstellung von Stadtplanung ein Einkaufszentrum auf der „grünen Wiese“ am Rande der Stadt zu errichten. Richtig wäre den Aufenthaltscharakter in Luckau mit einer Innenstadtlebung 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>	Einleitung und Meinungsäußerung. Abwägung siehe unten.	Siehe unten.
Ö4.2	<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.</p> <p>1. Es soll ein zweiter ZVB geschaffen werden, welcher gemäß INSEK 2030 der Stadt Luckau nicht gewünscht ist.</p> <p>2. Für den östlichen Stadtbereich werden in INSEK 2030 der Stadt Luckau Ergänzungsmaßnahmen als sinnvoll eingeschätzt, „jedoch unter der Prämisse, dass weder das Stadtzentrum noch die vorhandenen Standorte geschwächt werden. Dies bedeutet, dass nur Einrichtungen, die zur Versorgung des östlichen Stadtgebietes erforderlich sind, zugelassen sind.“, hier ist abzuleiten, dass eine Verlagerung</p>	<p>Das INSEK weist die Fläche des Änderungsbereichs 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. Daher ist es gerecht, einen Teil der Wohnbaupotenzialflächen für den qualifizierten Nahversorgungsstandort zu verwenden.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist es weiterhin möglich, von den Zielvorgaben informeller Entwicklungskonzepte abzuweichen oder diese fortzuschreiben. So ist es hier. Die Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes diene der Anpassung der informellen Planungsgrundlagen.</p>	V

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

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

Stand: 27. April 2023

	<p>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>		
Ö4.5	<p>2. Die Darstellungen des Plangebietes in Abb.3, Abb.3 *und Abb.4 Seite 2 des Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht nicht dem tatsächlichen Umfang des Vorhabens, demzufolge ist eine Täuschung der Beteiligten im öffentlichen Auslegungsverfahren anzunehmen, daraus schlussfolgernd ist die öffentliche Auslegung mit korrekten Darstellungen zu wiederholen. (* in der Aufzählung liegt kein Fehler meinerseits vor).</p>	<p>Der Hinweis zur fehlerhaften Nummerierung der Abbildungen wurde dankend zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler.</p> <p>Der im Informationsblatt dargestellte Bereich auf den Abbildungen 3 Auszug aus der topographischen Karte, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet und 3 Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Luckau, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet, entsprechen dem Geltungsbereich des Vorhabens. Hier liegt kein inhaltlicher Fehler vor.</p>	<p>K Z</p>
Ö4.6	<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 hat keine Relevanz für den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
Ö4.7	<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>Die vom Einwender kritisierte Formulierung wurde nicht mehr für die Offenlagefassung verwendet.</p> <p>Inhaltlich gilt: Die Auswirkungsanalyse belegt, dass es durch Umsetzung der Planung zu einer deutlichen Verbesserung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung in der östlichen Kernstadt Luckaus kommt. Gleichzeitig wird es auch bei ausbleibender lebensmittelbezogener Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord an der Berliner Straße zu keiner relevanten Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung in der westlichen Kernstadt Luckaus kommen.</p>	<p>V</p>
Ö4.8	<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>Es wurde sachlich und richtig von den Fachplanern beurteilt, dass das Vorhaben kongruent mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung ist. Dies bestätigten auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vgl. Ldf.Nr. 2) und Regionale Planungsgemeinschaft (vgl. Ldf.Nr. 3) in ihren Stellungnahmen.</p>	<p>Z</p>

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

Ö4.9	6. Anlagen zur Niederschlagswassersammlung und Versickerung sind in den vorliegenden Planungsunterlagen nicht erkennbar.	Die Themen Versickerung und Entwässerung wurden in den B-Plan Nr. 22 zur Offenlage aufgenommen. In der Feststellungsfassung der FNP-Änderung wurden allgemeine Aussagen dazu ergänzt.	B
Ö4.10	7. Die gemäß § 6 Abs.5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen werden unterschritten.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.11	8. Die festgesetzte versickerungsfähige Ausgestaltung der Fahrwege ist zu allgemein gehalten, bei Ausführungen mit breiten Sickerfugen ist mit Komforteinbußen und vor allem erhöhten Schallemissionen zu rechnen. Unter Umständen könnte eine Ausführungsvariante gewählt werden, die die Verkehrssicherungspflichten des Betreibers gefährdet oder erschwert.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.12	9. Eigene, orientierungsgebende Wegeführungen über Parkplatzflächen sind für Fußgänger & Radfahrer in den vorliegenden Plänen nicht erkennbar.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.13	10. Die Einräumung einer Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nach § 9 Abs. I Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO ist mit 3,0 m viel zu hoch, es würden 12m absolute Höhe erreicht werden, dies ist dem Luckauer Stadtbild nicht zuzumuten.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.14	11. Die Öffnungszeiten sind im B-Plan auf die in Luckau gewöhnlichen Zeiten beschränkend festzusetzen.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.15	12. Die Zeiten der aktiven Werbe-, Wege- u. Akzentbeleuchtung sind im B-Plan restriktiv festzusetzen.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.16	13. Für die allgemeinen Ruhezeiten gemäß §10 Abs.1 LImSchG ist ein allgemeines Verkehrsverbot in dem gesamten Plangebiet vorzuschreiben.	Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.17	14. Die GRZ ist zu reduzieren und mit maximal 0,16 festzulegen, Ausnahmen sollen unzulässig sein. (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt)	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.18	15. Die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zu reduzieren und darf nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten werden. (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt)	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.19	16. Es sollen ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden, nur diese können sich dem Ortsbild einpassen. Sollten jedoch Pult- oder	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K

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

Stand: 27. April 2023

	Flachdächer gestattet werden ist eine vollflächige Dachbegrünung festzusetzen.		
Ö4.20	17. Sollten bereits errichtete oder teilerrichtete Gebäude nicht genutzt oder weitergenutzt werden, sind diese zeitnah umweltverträglich zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand unter Erhaltung der Vegetation weitestgehend wieder herzustellen, Ausnahmen von den Maßgaben des B-Plans sollen ausdrücklich ausgeschlossen werden.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.21	18. Offene Müllsammelanlagen und offene Kompostierungsanlagen sind ausnahmslos zu untersagen.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö4.22	19. Die Stadt Luckau treibt die Planung einseitig voran, ein wichtiger Baustein wird komplett ignoriert, ein qualifiziertes Verkehrskonzept fehlt bis heute. Ohne ein Verkehrskonzept ist es nicht möglich die Folgen des Vorhabens für das Stadtgebiet von Luckau abzuschätzen. Die bereits angemahnten Befürchtungen zu Belastungen ganzer Straßenzüge werden bislang abgetan.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde ein verkehrstechnisches Gutachten durch ein Fachplaner erstellt. Das Gutachten wurde als Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zur förmlichen Beteiligung mit ausgelegt. Weiterhin werden bauliche Maßnahmen an der Lübbener Straße vorgesehen, um die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern; diese werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.	V
Ö4.23	20. Flora und Fauna muss unbedingt, wie auch von Herrn BM Lehmann erklärt, über eine gesamte Vegetationsperiode beobachtet und natürlich detailliert dokumentiert werden. Die Beobachtungsintervalle sind gemäß dem Vegetationsfortschritt, der Populationsentwicklung und unter Beachtung der Witterungsumstände in kurze Abstände zu legen.	Die Betrachtung des Natur- und Artenschutzes erfolgte nach anerkannten methodischen und wissenschaftlichen Standards durch ein Landschaftsplanungsbüro. Die Aussagen wurden Bestandteil des Umweltberichtes und der Begründung.	V
Ö4.24	Kapitel 3 – Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckau Die Planung wird die ohne abschließende Beschlussfassung der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Luckau vorangetrieben. Die Planer formulieren jedoch selbst: „Die Vorgaben der EZK-Fortschreibung sind bei der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten. Dementsprechend wurde eine Auswirkungsanalyse eingeholt, welche die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe vorhabensspezifisch 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	Die vom Einwender geforderte Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckau ist gegeben: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2022 gebilligt. Damit lag im Zeitpunkt der Billigung der Entwurfsunterlagen der Bauleitplanung (Oktober 2022) bereits eine gebilligte Konzeptfassung vor, die den Änderungsbereich als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausweist. Der Hinweis, dass ein ZVB der Stufe Nahversorgung nicht zulässig ist, ist demnach nicht nachvollziehbar. Die vom Einwender zitierte Aussage verdeutlicht, dass das ZVB Innenstadt für die Stadt Luckau von gesamtstädtischer Bedeutung ist und bleiben soll. Der zusätzliche Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße soll das ZVB Innenstadt ergänzen und das Nahversorgungsdefizit im Osten Luckaus ausgleichen. Wie bereits	V

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

	<p>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 Auswirkungsanalyse belegt, sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf das ZVB Innenstadt oder die umliegenden Nahversorger anzunehmen.</p>	
Ö4.25	<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 (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.</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der Linie 471 und der „Einrichtungshaltestelle“ wurde dankend zur Kenntnis genommen. In der Offenlagefassung der Begründung zur FNP-Änderung wird die Anbindung des Änderungsbereichs an den ÖPNV beschrieben.</p>	V
Ö4.26	<p>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>Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Hinweis: 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 ist daher nicht nachvollziehbar.</p>	K
Ö4.27	<p>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.</p>	<p>Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Bauland ist im vorliegenden Fall städtebaulich sinnvoll und zu begründen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Lebensmittelproduktion können aufgrund der begrenzten Flächengröße ausgeschlossen werden.</p>	V

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

Stand: 27. April 2023

Ö4.28	Das wichtigste Argument gegen den B-Plan Nr. 22 u. zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau ist der gesunde Menschenverstand! Werte Stadtverwaltung stoppen sie dieses Vorhaben solange es noch nicht zu spät ist. Nach § 3 Abs.2 BauGB bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses.	Meinungsäußerung. Es wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.	H
Ö4.29	Das Beharren und Vorantreiben des B-Plan Nr. 22 und der 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vergeudet viel Kraft in der Verwaltung und vor allem viel Zeit um die eigentlichen Ziele des INSEK 2030 der Stadt Luckau zu erreichen. Die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke für die Errichtung eines angemessenen Nahversorgungsstandortes für Luckau Ost wird vermutlich nicht zunehmen, auch hier ist schon viel wertvolle Zeit vergangen und geeignete Standorte wohlmöglich nicht mehr verfügbar. Unter fairen Bedingungen werden Sie für dieses Projekt keine ausreichende Unterstützung der Stadtverordneten erzielen. Alle Macht geht vom Volke aus. Ich hoffe die vorgebrachten Argumente und Fakten werden bei einer sorgfältigen Prüfung vollumfänglich einbezogen.	Meinungsäußerung. Die vorgebrachten Punkte wurden sachgerecht abgewogen. Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt (vgl. Kap. In der Begründung), die Vereinbarkeit den Zielstellungen des INSEK wurde abgewogen.	V
Ö5	BürgerIn 5 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 07.02.2022		
Ö5.1	Gemäß § 3 Abs.1 BauGB möchte ich hier meine Bedenken, Hinweise und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr.22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vorlegen.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö5.2	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 Gärtnereigraben und am Cahnsdorfer Fließ sind nicht näher erläutert.	Der Hinweis des Einwenders betrifft die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung. Daher ist es sachgerecht, dass noch keine umfassenden Aussagen zum Eingriffsumfang und dem daraus resultierenden Kompensationsbedarf vorlagen. Im weiteren Verfahren wurden ein Umweltbericht und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, deren Aussagen in die Begründung mit eingeflossen sind. Der Umweltbericht beziffert den Eingriffsumfang und thematisiert u.a. die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der planerisch eröffneten Eingriffe. Der Umweltbericht wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt.	V

		<p>In den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung und zur förmlichen Beteiligung waren keine Maßnahmen am Gärtneigraben oder am Cahnsdorfer Fließ erwähnt oder geplant.</p> <p>Hinweis: In Vorbereitung auf den Abschluss der Bauleitplanverfahren ergab sich im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen zu den externen Kompensationsmaßnahmen das Erfordernis, die Maßnahmen AE2 und CEF1 anzupassen. Der städtische Flächenpool stand nicht für die externe Maßnahme AE2 zur Verfügung. Daher wird eine andere geeignete Poolmaßnahmen herangezogen: Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See“. Die CEF-Maßnahme 1 zur Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Lebensraum für die Feldlerche in unmittelbarer Plangebietsnähe wurde in Abstimmung mit der Pächterin der landwirtschaftlichen Flächen angepasst. Unverändert werden vier Feldlerchenfenster angelegt. Die Anpassung der Maßnahmen hat keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der Kompensation.</p>	
Ö5.3	Es ist zu bezweifeln, dass Ausgleichsmaßnahmen an Gräben und Fließ einen Ersatzlebensraum für die verdrängten Arten darstellen können. Vielmehr ist anzunehmen, dass grundsätzlich notwendige Unterhaltungsmaßnahmen unter dem Deckmantel von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.	<p>Die Regelung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Daher hat die Anregung keine Relevanz für den Flächennutzungsplan.</p> <p>Hinweis: Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen an Gräben und Fließ geplant.</p>	K
Ö5.4	Weiter ist anzunehmen, dass einzelne Grundstücke, besonders in der Lübbenaer Straße, von einer Aufwertung des Wohnumfeldes profitieren werden, oder aber die Rahmgestaltung für zukünftige Wohngebiete geschaffen werden soll.	Keine Abwägungsrelevanz für den Flächennutzungsplan.	K
Ö5.5	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.	<p>Der ablehnenden Auffassung des Einwenders zum Verzicht auf die FNP-Änderung wird nicht gefolgt.</p> <p>Städtebauliche Zielstellung der Stadt Luckau ist es, im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung zu entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen. Dementsprechend sollen an einem wohnungsnah gelegenen Standort sich ergänzende und konkurrierende Angebote der Grund- und Nahversorgung</p>	N

		<p>angesiedelt werden, woraus sich der entsprechende Flächenbedarf ergibt. Die Alternativenprüfung bestätigt die Standortwahl (vgl. FNP-Begründung).</p> <p>Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Alternativenprüfung in Umweltprüfungen werden erfüllt. Naturschutzrechtlich begründete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im naturschutzfachlich gebotenen Umfang vorgesehen (Bilanzierung anhand der HVE Brandenburg 2009 und nach Baumschutzsatzung). Artenschutzrechtlich begründete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden in der Planung vorgesehen.</p> <p>Es wird daher kein Anlass gesehen, das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.</p>	
Ö6	BürgerIn 6		
	Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 04.01.2023		
Ö6.1	<p>Wir, ..., sind die Eigentümer der Flurstücke ... in der Lübbenauer Straße. Zwischen unserem Grundstück und dem betreffenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich lediglich ein Streifen zweier unbebauter Flurstücke 4... und 4... von 9 Meter Breite in Privatbesitz. Nach dem vorliegenden Bebauungsplan liegt die Gebäudegrenze des REWE-Marktes nur 12 Meter von unserer Grundstücksgrenze entfernt. Das Gebäude erstreckt sich mit 67 Metern Tiefe über die gesamte Breite unseres Grundstücks und versiegelt dort den Boden. Auch die Schleuse für die Belieferung des Rewe-Marktes liegt nur 12 Meter von unserer Grundstücksgrenze entfernt. Damit sind wir als Nachbarn von den negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung direkt und in unzumutbarer Weise betroffen.</p> <p>Wir erheben hiermit fristgerecht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO) Widerspruch und Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 22. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel der Öffentlichkeitsbeteiligung unterliegt, erheben wir ebenfalls fristgerecht Widerspruch und Einwände gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau.</p> <p>Zusätzlich zu den hier genannten Einwänden erhalten wir die Einreden aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufrecht.</p>	<p>Einleitung und Sachverhaltsdarstellung. Die hier erwähnten Einwände gegen die Planung werden in den folgenden Lfd. Nummern und in der förmlichen Beteiligung zum laufenden B-Plan-Verfahren Nr. 22 abgewogen. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden unter BürgerIn 3 abgewogen.</p>	-

<p>Ö6.2</p>	<p>Nach Kenntnisnahme der vorliegenden Schall- und Lichtgutachten halten wir weiterhin den Trennungsgrundsatz zu unseren Grundstücken sowie der angrenzenden Wohnbebauung für verletzt. Dies wird sowohl durch die unmittelbare Nähe der Planfläche zum angrenzenden Wohngebiet verursacht, als auch durch die Anordnung bzw. Dimensionierung von Baukörpern, Lieferzonen u.ä. speziell für den REWE. Hier werden hauptsächliche Lärmquellen wie die Anlieferzone in direkter Nähe zur Wohnbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze angesiedelt, während in nördlicher Richtung eine wesentlich größere Distanz zur Wohnbebauung besteht. Außerdem ist der Abstand durch die Tiefe des REWE-Baukörpers nach Süden so gering, dass es fraglich ist, ob überhaupt genügend Platz für abschirmende Maßnahmen und ihre Erhaltung vorhanden ist, bzw. bei Bedarf noch bereitgestellt werden kann. Dies betrifft speziell, aber nicht ausschließlich den Immissionsort 8 des Schallschutzgutachtens, da hier nicht einmal 3 Meter unversiegelter Streifen für Schutzmaßnahmen zur Verfügung steht. Die in den B-Plan eingestellten Maßnahmen zur Reduktion der Emissionen halten wir für nicht ausreichend und teilweise für verfehlt.</p>	<p>Die Hinweise betreffen in der Hauptsache die Umsetzung der Planung und den B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“. Für die vorliegende FNP-Änderung gilt: Die Bedenken der Nachbarn können entkräftet werden. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und die Belange des Schutzgutes Mensch wurden geprüft:</p> <p>Bei der Verdichtung von Nahversorgungsangeboten wie im vorliegenden Fall, lässt sich der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG häufig nicht idealtypisch umsetzen. Die Inanspruchnahme gut erschlossener Nachverdichtungspotentialflächen führt regelmäßig zu Situationen, in denen der Einzelhandel an Wohnnutzungen heranrückt, sodass angesichts des potentiellen Konfliktpotenzials zwischen störenden und störimpfindlichen Nutzungen stattdessen Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen erforderlich werden. So ist es hier.</p> <p>Die Alternativenprüfung belegt die Standortwahl.</p> <p>Das Lärmgutachten zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Es kann nicht nachvollzogen werden, wieso bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten wäre.</p> <p>Die ohne Schallschutzmaßnahmen potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte sind im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes erkannt und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums bewältigt worden. Es wird sichergestellt, dass die ermittelten Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können.</p> <p>Gleiches gilt für Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen der gewerblichen Nutzung: Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtemissionen des Vorhabens soll bei Umsetzung der Planung ein Beleuchtungskonzept vorgelegt werden.</p> <p>Im Ergebnis können erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbevölkerung durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.</p>	<p>Z</p>
<p>Ö6.3</p>	<p>Einreden im Zusammenhang mit dem Schallgutachten</p>	<p>Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde wurde das Lärmgutachten erdaktionell ergänzt. Ein weiterer Planfall (veränderte Anordnung der An-</p>	<p>B</p>

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

	1. Das Schallgutachten weist aus unserer Sicht wesentliche Mängel auf, die es mit jetzigem Stand fragwürdig erscheinen lassen, abschließend zu klären, ob die Richtwerte der TA Lärm für die angrenzenden Wohngebiete eingehalten werden und der B-Plan vollziehbar ist.	lieferung) wurde geprüft. Im Ergebnis wird auch mit dem ergänzten Gutachten die Umsetzbarkeit der Planung belegt. In der FNP-Begründung wird auf die fortgeschriebene Lärmprognose hingewiesen.	
Ö6.4	2. Es gibt keine Rasterlärmkarte, die die Gesamtlärmbelastung aus dem Gewerbegebiet dargestellt (bisher nur Vorher/Nachher-Vergleich mit unklaren Prämissen des "Vorher"). Die Lärmbelastung an verschiedenen Orten ist bisher nicht genau ersichtlich. Wir fordern deshalb die Vorlage einer Rasterlärmkarte.	Eine detaillierte Betrachtung des Lärms aus dem Gewerbegebiet ist nicht geboten. Das Gewerbegebiet grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Im Schallgutachten wird hergeleitet, dass es aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen zwischen Gewerbegebiet und Plangebiet für die Betrachtung des Plangebiets nicht relevant ist. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.5	3. Beim Schallgutachten wurde eine Kartengrundlage verwendet, die im Gutachten nicht benannt wird. Hier ist es völlig unverständlich, warum nicht die amtliche Liegenschaftskarte des Geoportals der Stadt Luckau verwendet wurde. Diese entspricht der amtlichen Liegenschaftskarte des Brandenburgviewers und ist für jedermann kostenfrei. Bei der jetzigen Darstellung gibt es augenscheinlich große Abweichungen zur amtlichen Liegenschaftskarte.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Die Quelle der verwendeten Kartengrundlage wird im Schallgutachten ergänzt. Hinweis: Die Abweichungen in den Kartendarstellungen bestehen darin, dass einige Nebengebäude und somit ihre Abschirmung vernachlässigt wurden. Dies stellt hinsichtlich der schutzbedürftigen Nutzungen südlich des Vorhabens eine Betrachtung des ungünstigsten Falls dar. Das Gutachten wird dahingehend angepasst.	K
Ö6.6	4. Die Richtwerte der TA Lärm werden teilweise nur um 1 dB unterschritten, besonders am Immissionsort 8 (Immissionsort wird im Folgenden als IO abgekürzt) aber auch am IO 9, sowie an einigen Immissionsorten in nördlicher Richtung.	Sachverhaltsdarstellung. Eine Ausschöpfung des Immissionsrichtwerts wäre zulässig und zumutbar. Eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB bedeutet, dass auch ca. 20 % mehr Schallenergie zulässig wären.	K
Ö6.7	5. Das Schallgutachten weist Mängel bezüglich der maßgeblichen Immissionsorte aus. Auf dem Grundstück des IO 8 gibt es an der hinteren Grundstücksgrenze eine schutzwürdige Bebauung. Diese liegt ca. 15 Meter näher am Gelände des B-Planes als der bisher festgelegte IO 8. Da am IO 8 die Richtwerte nur um 1 dB unterschritten werden, ist nach Ansicht der Lärmdifferenzkarte davon auszugehen, dass hier die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden.	Bei den Baukörpern an der hinteren Grundstücksgrenze handelt es sich um Nebenanlagen, die gemäß Definition der TA Lärm bzw. der DIN 4109 nicht schutzbedürftig sind. In diesem Fall sind nur die zu öffnenden Fenster zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen schutzbedürftig. An diesen werden die Anforderungen erfüllt.	K
Ö6.8	6. Bei IO 9 wird wiederum die abschirmende Wirkung der Garage in die Berechnung eingestellt. Diese wurde als einziges Nebengebäude in den südlichen Gärten überhaupt berücksichtigt. Ohne die Berücksichtigung wären die Richtwerte der TA Lärm am IO 9 überschritten, und ggf. auch in den angrenzenden Gärten.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP, sondern wird auf B-Plan-Ebene berücksichtigt. Den Einwendungen, dass die Abschirmung der Nebenanlagen berücksichtigt werden soll wird gefolgt. Das Gutachten wird daher überarbeitet und alle Nebenanlagen werden Berücksichtigung finden. Damit werden die tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen korrekt	B

		berücksichtigt sein. Das ergänzte Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen zur Abwägung im Vorfeld der Feststellungsfassung. In der Begründung wird auf die Ergänzung des Lärmgutachtens hingewiesen.	
Ö6.9	7. Laut TA Lärm, Anhang, A.1.3., Absatz b liegen maßgebliche Immissionsorte „bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen“. Dies wurde bei der Festlegung der Immissionsorte nicht berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass auf den Flurstücken 876/875 die maßgeblichen Immissionsorte jeweils 3 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt anzusiedeln sind (da derzeit keine ständig bewohnten Gebäude). Auch hier ist eine Rasterlärmkarte zwingend erforderlich, um zu überblicken, wo Richtwerte überschritten werden.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP, sondern wird auf B-Plan-Ebene berücksichtigt. Es handelt sich hier nicht um eine unbebaute Fläche oder eine Fläche, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthält. Die Flächen sind mit Wohngebäuden bebaut. Diese wurden als Immissionsort berücksichtigt. Nach Anhang A.1.3, Absatz a der TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Diese Immissionsorte wurden normgerecht berücksichtigt. Eine Rasterlärmkarte wird im Gutachten ergänzt werden.	K
Ö6.10	8. Beim Schallgutachten ist klar sichtbar, dass der Lärm hauptsächlich in südlicher Richtung in die Gärten abstrahlt.	Meinungsäußerung. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Es ist nicht nachvollziehbar, warum es klar sichtbar sei, dass der Lärm hauptsächlich nach Süden abgestrahlt wird. Der Parkplatzlärm verteilt sich in alle Richtungen gleichmäßig. Die Einkaufswagenboxen sind so angeordnet, dass diese vor allem nach Norden emittieren. Die Anlieferungen befinden sich zwar im Süden, werden allerdings durch die Einhausung abgeschirmt. Die Außengeräte der Gebäudetechnik wurden für die Schallberechnungen im Sinne einer Abschätzung zur sicheren Seite nach Süden ausgerichtet. Weitere Detailplanung erfolgt im Zuge Baugenehmigung, da diese die Umsetzung der Planung betreffen. Die höchsten Immissionen ergeben sich im Bereich der Zufahrt, also nördlich des Plangebiets. Im Rahmen der Abwägung sind die anderen Lärmquellen daher entsprechend verteilt worden, auch nach Süden.	K
Ö6.11	Anders als in nördlicher Richtung wird für die Gebiete südlich des Vorhabens jedoch keinerlei Vorbelastung berücksichtigt.	Meinungsäußerung. Eine im Sinne der TA Lärm relevante Schallvorbelastung durch Anlagen-geräusche besteht an den meisten Immissionsorten nicht.	V
Ö6.12	In der Lübbenauer Straße Richtung Stadt befindet sich ein Gewerbebetrieb.	Im Umfeld dieses Betriebs werden durch das hier zu beurteilende Vorhaben die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten, sodass gemäß TA Lärm die Vorbelastung nicht zu berücksichtigen war.	V
Ö6.13	Zudem ist die anliegende Straße (Lübbenauer Straße) ebenfalls stark befahren mit Lastverkehr in beiden Richtungen und wir erwarten,	Eine Betrachtung der Lübbenauer Straße ist gemäß der TA Lärm nicht erforderlich, weil der Punkt 7.4 der TA Lärm hier sicher nicht erfüllt wird.	V

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

	dass sich die Belastung durch das Bauvorhaben aufgrund von Umfahringeffekten erhöht. Dies ist z.B. zu erwarten, wenn auf der Lübbener Straße eine Verkehrsinsel eingeführt wird oder eine ungehinderte Durchfahrt auf der Lübbener Straße aufgrund des Eingangsgebietes des Bauvorhabens erschwert wird. Auch ist davon auszugehen, dass die Zufahrten der Kunden aus Richtung Lübbenau teilweise durch die Lübbenauer Straße erfolgen. Die verkehrliche Belastung der Lübbenauer Straße wurde weder im Verkehrsgutachten noch im Schallgutachten untersucht. Damit wurde für die Lübbenauer Straße die gegenwärtige und künftige Lärmbelastung nicht abschließend geklärt.	Insbesondere kann eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens (3dB-Zunahme) ausgeschlossen werden. 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. Die Betrachtung des Verkehrs über den Geltungsbereich bzw. den vom Verkehrsgutachter untersuchten Bereichs ist daher nicht notwendig und auch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.	
Ö6.14	9. Wir hatten in unseren Einreden in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefordert, dass bestimmte Elemente (z.B. Lärm durch Nutzung des Parkplatzes in der Nacht durch Jugendliche) im Gutachten berücksichtigt werden. Das ist bislang nicht erfolgt, aber unbedingt nachzuholen. Bereits im B-Plan sollte sichergestellt werden, dass diese nichtbestimmungsgemäße Nutzung des Parkplatzes ausgeschlossen wird.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Hinweis: Die Nutzung des Parkplatzes durch Jugendliche zu nächtlichen Zeiten kann im Rahmen des B-Planverfahrens nicht überwacht und auch nicht geregelt werden. Dies obliegt der Planumsetzung und der Betriebsphase.	K
Ö6.15	10. Die Ermittlung des Parkplatzlärms aufgrund der Parkplatzlärmstudie von 2006/2007 ist nicht mehr zeitgemäß, da mittlerweile Öffnungszeiten bis 22 Uhr verlängert sind und es dadurch zu einer erhöhten Nutzung in den späten Abendstunden kommt.	Eine Berücksichtigung des Parkplatzlärms gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie entspricht dem Stand der Technik. Grundsätzlich ist damit eine Untersuchung von Öffnungszeiten aller Art möglich. Im vorliegenden Fall wurde gemäß aktueller Planung des Vorhabenträgers keine Öffnung innerhalb der Nachtzeit berücksichtigt.	V
Ö6.16	Auch ist der Lärm durch Musikanlagen in den Autos und durch tragbare Musikanlagen lauter und basslastiger geworden. Dies wird z.T. auch in der Literatur diskutiert, findet aber im Gutachten keine Berücksichtigung. Anzumerken ist hier auch, dass eine 16 Jahre alte Lärmstudie nicht als Planungsgrundlage zu verwenden ist.	Planerisch wird von einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Parkplatzes ausgegangen. Das Abspielen von basslastiger Musik auf diesen Flächen, insbesondere nachts stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann planerisch nicht berücksichtigt werden.	V
Ö6.17	11. Im B-Plan sind als mögliche Nutzung auch eigenständige Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen. Wir wiederholen hiermit unseren Einspruch gegen eine solche Nutzung, da diese ein völlig anderes Lärmprofil aufweist. Dieses ist im Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt worden, sollte aber als „worst case“ bereits im Vorfeld ebenfalls abgeklärt werden. Zudem ist sicherzustellen, dass jegliche Nutzung des Geländes nach 22 Uhr ausgeschlossen wird.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP.	K

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

Stand: 27. April 2023

Ö6.18	12. Im Schallgutachten liegt bisher keine Prognose für 10 Jahre vor.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Hinweis: Eine Prognose für 10 Jahre ist nicht erforderlich.	K
Ö6.19	13. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Richtwerte der TA-Lärm für den Nachtzeitraum nach 22 Uhr nur unterschritten werden, wenn es zu keiner Belastung durch Anlieferung und Nutzung des Parkplatzes kommt. Deshalb sollte der Ausschluss einer solchen Nutzung bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Eine Anlieferung soll nur zu Tagzeiten (6:00 – 22:00 Uhr) erfolgen. Solche Auflagen können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren beauftragt werden.	H
Ö6.20	Einreden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan 14. Empfehlungen aus dem Schallgutachten, speziell die Einhausung der Klimaanlage, aber auch die Verwendung von schallabsorbierenden Materialien im Bereich der Einhausung der Anlieferungszone tauchen nicht im Bebauungsplan auf. Dies sollte nachgeholt werden.	Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Die geforderten technischen Maßnahmen sind in der Regel bei Planumsetzung zu beauftragen.	K
Ö6.21	15. Im Umweltbericht wird als Beurteilungsgrundlage für das Schutzgut Wasser von einem „Verbundpflaster mit 25%iger Versickerungsrate“ ausgegangen (vgl. Umweltbericht, S.46) Im B-Plan (vgl. Begründung, S.56) sind jedoch als Alternative asphaltierte Fahrgassen eingestellt. Eine Pflasterung wird hier als „abweichend“ beschrieben (ebd.) Dies widerspricht der Grundlage des Umweltberichts.	Geplant ist die Fahrgassen in Asphalt und die Parkplätze mit Betonverbundpflaster herzustellen. Bei Verwendung lärmarmer Einkaufswagen könnten die Fahrgassen auch gepflastert werden. Nach derzeitigen Stand soll die 1 Variante zur Anwendung kommen. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.	UB
Ö6.22	16. Die Einhausung der REWE-Anlieferung weist seitlich eine Eingangstreppe mit Stellplätzen für Mülltonnen auf. Hier ist die Einhausung unterbrochen und es gibt einen direkten Zugang zur LKW-Laderampe (vgl. REWE Lübbenau). Hier treten Lärm, als auch Lichtemissionen ungehindert auf, der Abstand zum nächsten Grundstück beträgt nur 3 Meter, zur nächsten möglichen schutzwürdigen Bebauung ca. 14 Meter. Von weiteren Emissionen durch Gerüche und Schädlingsbelastung ist auszugehen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier die Glascontainer befinden werden.	Keine Relevanz für den FNP. Die Anregungen betreffen die Umsetzung der Planung. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.23	17. Eine Abschirmung nach Süden soll durch den Baukörper des Fressnapfs geleistet werden. Was geschieht, wenn dieser Baukörper z.B. aus Investitionsgründen nicht bzw. nicht sofort gebaut wird? Wie soll in diesem Fall die Ausbreitung von Emissionen vom Parkplatz verhindert werden?	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich. Die Anregungen betreffen die Umsetzung der Planung. Stimmen die Annahmen des Lärmgutachtens aus dem Bauleitplanverfahren nicht mit dem Vorhaben im Bauantrag überein, so muss bei Antragsstellung ein angepasstes Gutachten vorgelegt werden.	K
Ö6.24	18. Insgesamt ist die Anordnung des REWE-Baukörpers innerhalb der Planfläche sehr knapp. Konflikte können so nicht verhindert wer-	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K

	den. Trotzdem soll die maximal zulässige Gebäudelänge überschritten werden: „Da in diesem Fall drei Einzelhandelsbauten in einem Baufenster auf der Vorhabenfläche errichtet werden sollen, ist eine Überschreitung der 50 m maximal zulässiger Gebäudelänge in der offenen Bauweise unumgänglich. Daher gestattet die TF 3.1 eine abweichende Gebäudelänge von bis zu 67 m.“ (Begründung B-Plan S.39). Dies ist im Sinne einer Gewährleistung des Trennungssatzes nicht sachgerecht und ist demzufolge anzupassen.		
Ö6.25	19. Im Schallgutachten wird klar formuliert, dass ohne eine Einhausung der Anlieferungsrampe des REWE die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden. Auch im Bereich direkt vor der eingehausten Zone ist jedoch aufgrund der großteils identischen Lärmquellen damit zu rechnen, dass die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden, wenn sich die Lieferfahrzeuge in die Anlieferungsrampe manövrieren, z.B. durch Motorengeräusche und akustische Manövrierhilfen. Auch die Kühlung der Kühlfahrzeuge ist in diesem Bereich zu hören. Dies wurde im Schallgutachten nicht ausreichend berücksichtigt. Ebenfalls wurden Situationen nicht berücksichtigt, bei denen mehrere LKW gleichzeitig eintreffen und auf die Anlieferung warten müssen oder die Lieferzeiten überschreiten. Dies wurde für andere REWE-Märkte bereits als Problem identifiziert (vgl. u.a. https://www.allgemeinezeitung.de/lokales/alzey/nachbarn-des-rewe-marktes-in-alzey-aergern-sich-ueberfruehe-und-laute-anlieferungen-1287595).	Keine Relevanz für den FNP. Der Lärmgutachter sieht diesbezüglich keinen Anpassungsbedarf für seinen Bericht. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.26	20. Die Anordnung der Gebäude und der Lieferzone des REWE sowie der Wege auf dem Parkplatz ist im vorliegenden B-Plan so gestaltet (mehrere enge Kurven vor der Zufahrt, die genaue und wiederholte Fahrmanöver erfordern), dass die entsprechenden Belastungen hier größer sein werden als bei einer gut zu erreichenden Lieferzone. Laut der Skizze im Schallgutachten ist die Lärmbelastung im Anfahrtsbereich genauso hoch wie in der Lieferzone, d.h. auch diese liegt über den Richtwerten der TA Lärm. Aus dem bisher vorliegenden Schallgutachten ist die genaue Lärmbelastung jedoch nicht ableitbar, weshalb eine Rasterlärmkarte gerade für diese Bereiche zwingend notwendig ist.	Keine Relevanz für den FNP. Das Lärmgutachten belegt, dass die Planung ohne erhebliche Belästigungen für die umliegende Wohnbevölkerung möglich ist. Mehr muss auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht geklärt werden. Daher: Keine Abwägung erforderlich. Hinweis: Die Anregung des Bürgers wurde aufgegriffen. Dem ergänzten Lärmgutachten liegt eine Rasterlärmkarte bei.	K
Ö6.27	21. Die eingezeichneten Manövrierwege lassen es aufgrund des begrenzten Raumes zweifelhaft erscheinen, dass in diesem Bereich des	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

	<p>Parkplatzes überhaupt entsprechende Manöver durchgeführt werden können. In Anbetracht der Größe und des Warenbedarfs des REWE-Marktes erscheint dies als nicht praktikabel. Für den Fressnapf ist überhaupt keine LKW-Zufahrt eingezeichnet. Zudem liegen keine detaillierten Untersuchungen darüber vor, ob die eingeplanten Schleppkurven für den Lieferverkehr ausreichend sind, im Verkehrsgutachten jedenfalls wurden entsprechende Nachweise nicht erbracht. Da hier die Anordnung der Baukörper unmittelbar berührt ist, sollte ein solcher Nachweis bereits für den B-Plan vorliegen.</p>	<p>Den Unterlagen zur Abwägung ist ein Lageplan des Planvorhabens beigefügt, welcher die Schleppkurven enthält. Damit bestätigen sich der Flächenbedarf und der räumliche Umfang der FNP-Änderung.</p>	
Ö6.28	<p>22. Angesichts dieser Problematik ist es nicht hinnehmbar, dass laut der Entwurfsplanung (vgl. u.a. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, S.26) ausgerechnet an der Stelle zwischen REWE und Fressnapf keinerlei Schutzmaßnahmen eingestellt sind und der Plan so verfasst ist, dass auch kein Raum für etwaige Maßnahmen zur Verfügung steht.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
Ö6.29	<p>23. Es wurde argumentiert, dass durch die Lage des REWE-Baukörpers eine emissionsabschirmende Wirkung erzielt werden soll. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es kontraproduktiv, mit der Lieferzone und dem zugehörigen Eingangsbereich eine Hauptlärmquelle in maximale Nähe zum Wohngebiet anzusiedeln. Eine Einhausung wirkt zwar abschirmend, kann aber das Problem der Wendemanöver des Lieferverkehrs nicht lösen.</p>	<p>Grundsätzlich: Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Hinweis: Das Lärmgutachten belegt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im beschriebenen Planfall 1. Die Bedenken können entkräftet werden.</p>	K
Ö6.30	<p>24. Wir fordern deshalb die Verlegung der Anlieferungszone auf die nördliche Seite des REWE. Dies ist in anderen bestehenden REWE-Märkten (z.B. in Lübbenau) auch erfolgt, wäre also möglich. Die bisherigen Begründungen, weshalb eine solche Verlegung nicht möglich sei, sind nicht als ausreichend zu betrachten. Z.B. ist unklar, welche wie in der Abwägung angeführt- verkehrlichen und planerischen Gründe einer Verlegung entgegenstehen sollen. Auch der Belang des Denkmalschutzes, die Silhouette der Altstadt sichtbar zu erhalten, würde durch eine Verlegung nicht berührt. Wie bereits dargelegt, steht anders als im Norden, zudem weniger Raum für ausgleichende Maßnahmen zur Verfügung. Auch wäre die Ladezone auf nördlicher Seite besser erreichbar.</p>	<p>Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

Ö6.31	<p>25. Für den vorliegenden B-Plan bestehen Sicherheitsbedenken für die potentiellen Kunden des REWE-Marktes, soll doch der Lieferverkehr direkt vor dem Eingangsbereich des REWE manövrieren. Laut Schallgutachten ist mit bis zu 5 Anlieferungen durch große LKW am Tag zu rechnen. Der eingeschränkte Blickwinkel von großen LKW hat in der Vergangenheit schon oft zu schwerwiegenden und z.T. tödlichen Unfällen geführt.</p>	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.32	<p>26. Als allgemeiner Schutz wurde im B-Plan eine Hecke eingestellt. Jedoch sind nur 3 Meter unbebaute Fläche bis zur nächsten Grundstücksgrenze ausgewiesen. Bei der Wendeschleife zwischen Fressnapf und REWE ist es sogar weniger. Dies reicht nicht aus, um eventuelle weitere Schutzmaßnahmen zu den angrenzenden Gärten umzusetzen, es gibt eine „Konkurrenz“ der Schutzmaßnahmen. Eine Hecke bietet zwar Sicht-, aber so gut wie keinen Lärmschutz. Wenn die Hecke gepflanzt wird, kann ggf. kein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.</p>	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.33	<p>27. Zudem gibt es im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan an mehreren Stellen widersprüchliche Angaben, wie die Bepflanzung aussieht und was im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Zur Verdeutlichung sind die einzelnen Formulierungen hier angeführt. Die unterschiedlichen Formulierungen sind farblich hinterlegt.</p> <p><i>„Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird eine 3m breite Hecke gepflanzt um das Plangebiet optisch vom angrenzenden Wohngebiet zu trennen und zum Schutz vor Immissionen im Wohngebiet Es sind 2 x verpflanzte, standortgerechte Sträucher überwiegend einheimischer Arten mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm zu verwenden. Es ist die Verwaltungsvorschrift zur“ Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ (MLUK 2019) anzuwenden.“ (Umweltbericht, Kapitel „Gestalterische Maßnahmen“, S. 65)</i></p> <p><i>„Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird auf der gesamten Länge von ca. 220 m eine Hecke angelegt, um das Plangebiet optisch vom angrenzenden</i></p>	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K

	<p><i>Wohngebiet zu trennen und zum Schutz vor Immissionen im Wohngebiet“. (Umweltbericht, Kapitel „Maßnahmenbeschreibung“, S. 96)</i></p> <p><i>„Um die nachbarschaftlichen Interessen zu berücksichtigen soll ein Grünstreifen mit gemischten Hecken entlang der südlichen Plangebietsgrenze angelegt werden. Dieser Grünstreifen dient der Eingrünung des Gebiets. Im Bebauungsplan werden die beschriebenen Maßnahmen festgesetzt.“ (Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Grünordnung“, S. 27/28)</i></p> <p><i>„Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine gemischte Hecke aus überwiegend einheimischen standortgerechten Gehölzarten mit einer Breite von mindestens 3,0 Meter entlang der hinteren/südlichen Grundstücksgrenze anzulegen. Alternativ können innerhalb der festgesetzten Fläche Strauchgruppen gepflanzt werden. Zur Herstellung der Hecken bzw. Strauchgruppen ist eine durchschnittliche Pflanzdichte von einem Strauch je 1,5 m²“ (Begründung zum Bebauungsplan, S. 43)</i></p>		
<p>Ö6.34</p>	<p>28. Die Pflege und Bewässerung einer Hecke, wie sie im B-Plan festgelegt ist, ist nicht gesichert. Die entsprechenden Festsetzungen aus dem Umweltbericht (4 Jahre Entwicklungspflege, vgl. Umweltbericht, S. 97) erachten wir angesichts der konkreten Umstände als nicht ausreichend. Die Hecke würde sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes von 9,5 m Höhe befinden und hätte überhaupt keine hinreichenden Wachstumsbedingungen. Deshalb ist der abschirmende Effekt auf Dauer weder ausreichend noch nachhaltig. Zudem ist im B-Plan nicht festgelegt, welche Höhe die Hecke erreichen soll. Es werden keine Aussagen zur weitergehenden Erhaltung der Hecke getroffen. Eine Hecke leistet im Winter (gerade dann ist die Belastung durch Lichtemissionen am höchsten und am längsten) keine adäquate Abschirmung. Bei einem Pflanzabstand von 1,5 m ist nicht einmal mehr vom postulierten optischen Schutz auszugehen, geschweige denn von einer Immissionsabschirmung.</p>	<p>Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>Ö6.35</p>	<p>29. Als Mindestforderung und um die Belastungen der Anlieger in südlicher Richtung sicher zu minimieren, sollte eine begrünte Lärmschutzwand von ca. 3m Höhe zu den südlichen Grundstücken in den</p>	<p>Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

	<p>B-Plan eingestellt werden (z.B. der Firma Kokowall o.ä. Systeme). Diese hat sowohl lärm- als auch lichtabschirmende Wirkung und kann die Konflikte durch die Nähe zum Wohngebiet dauerhaft minimieren. Auch bietet sie die beabsichtigte optische Abgrenzung zum Wohngebiet. Zudem benötigt sie keine ständige Pflege, um ihre Funktion sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass die Abschirmung zwischen dem Luckauer Gewerbegebiet und angrenzenden Wohngebieten durch Schallschutzwälle erfolgt ist, obwohl der Abstand größer und die Lärmbelastung durch die gegenwärtig bestehende Gewerbenutzung als niedrigfrequenter einzuschätzen ist.</p>		
Ö6.36	<p>30. Die Planzeichnung A im B-Plan (durchgängig 3 Meter breiter Streifen für Heckenpflanzung festgelegt) und die Entwurfsplanung (Unterschreitung der 3-Meter-Grenze in unbebauten Abschnitten zwischen REWE und Fressnapf) widersprechen einander (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, 5. 26). In der Entwurfsplanung ist unklar, wo in diesem Bereich der Platz für die Heckenpflanzung oder auch für andere Emissionsschutzmaßnahmen eingestellt ist. Genau an dieser Stelle ist mit besonders hohen Licht- und Lärmemissionen zu rechnen, da hier die Einfahrt zur Anlieferungszone des Rewe platziert ist (108 Lärm, bzw. 104 Licht). Laut Licht- und Lärmschutzgutachten ist hier ohne Gegenmaßnahmen mit z.T. gravierender Überschreitung der Richtwerte zu rechnen.</p>	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.37	<p>31. Anders als ursprünglich geplant, ist im B-Plan auf dem Dach des REWE keine Dachbegrünung mehr vorgesehen, sondern es soll eine Solaranlage auf dem Dach installiert werden. Für uns als Anlieger ergeben sich dadurch erhebliche Beeinträchtigungen, deshalb widersprechen wir dieser Festsetzung und sprechen uns weiterhin für eine Dachbegrünung aus. Gerade unsere Grundstücke sind ohnehin schon von der Veränderung des Mikroklimas durch den REWE-Baukörper in besonderem Maße betroffen. Hier hätte die Dachbegrünung einen Ausgleich geschaffen, der jetzt wegfällt. Zudem ist von einer Blendwirkung durch die Solaranlagen in die angrenzenden Grundstücke auszugehen. Auch bestehen von unserer Seite aus erhöhte Sicherheitsbedenken in puncto Brandschutz und Solaranlage. Während</p>	<p>Zur PVA auf dem Dach: Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Zur Niederschlagswasserbehandlung: In Vorbereitung auf die Schlussabwägung zur Bauleitplanung und für die Abfassung des städtebaulichen Vertrags wurden ein Baugrundgutachten und ein Erläuterungsbericht zum Konzept der Niederschlagsentwässerung eingeholt. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass mit Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Rohr-/ Füllkörperrigole) die anfallenden Niederschlagswässer von den Gewerbegebäuden, Park- und Freiflächen sowie Fahrgassen innerhalb des Areals und vor Ort versickert werden können. Aufgrund der teilweise ungünstigen Bodenverhältnisse müssen</p>	<p>K</p> <p>B</p>

	<p>die Dachbegrünung zumindest eine feuchteregulierende Wirkung hätte, ist diese bei Installation von Solaranlagen in keiner Weise gegeben. Selbst wenn man Solaranlagen hier installieren könnte, wird sich die Versickerungsmöglichkeit des über die Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers mit großer Wahrscheinlichkeit schwierig gestalten. Wir bezweifeln, dass die Bodendurchlässigkeit am Standort dafür geeignet ist, das Niederschlagswasser von den Dachflächen versickern zu lassen, was hauptsächlich durch das partiell vorhanden Schichtenwasser bedingt ist. Hier ist eine Begutachtung durch einen unabhängigen (öffentlich bestellten) Baugrundgutachter notwendig.</p>	<p>die einzelnen Versickerungsanlagen entsprechend konzipiert und bemessen werden; dies betrifft die Umsetzung der Planung. Für die vorliegende FNP-Änderung ist geklärt, dass die Niederschlagsentwässerung möglich ist. Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p>	
Ö6.38	<p>32. Insgesamt sehen wir uns als Anlieger durch den vorliegenden Bebauungsplan einem erhöhten Brandrisiko ausgesetzt. Hier ist unklar, wie bei einer Belegung des REWE-Daches und einem Abstand von 3 Meter zur nächsten Grundstücksgrenze, der zudem noch für eine Bepflanzung reserviert ist, ein für die Nachbarn ausreichender Brandschutz gesichert werden soll. Wie soll eine Erreichbarkeit für die Feuerwehr gesichert werden und welche Wasserquellen sollen erschlossen werden, die auch bei veränderten klimatischen Bedingungen und zu erwartender Grundwasserabsenkung noch für Löschmaßnahmen zu Verfügung stehen und andererseits das Grundwasser in den angrenzenden Gärten, die ohnehin schon unter den Effekten der Bebauung leiden, nicht noch weiter belasten? An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass im letzten Sommer der Stadtgraben als Löschwasserquelle komplett ausgetrocknet war, sodass nicht einfach davon ausgegangen werden kann, dass jederzeit genügend Löschwasser zur Verfügung steht.</p>	<p>Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
Ö6.39	<p>33. Die Gebäudehöhe fällt in der neuen Fassung des B-Planes sogar noch um 0,5 m höher aus als bisher, was wir als zu hoch erachten.</p>	<p>Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
Ö6.40	<p>34. Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan enthält noch immer keine Aussagen zur Topographie und zum Baugrund. Ein entsprechendes Gutachten wurde zwar beauftragt, liegt aber noch nicht vor. Dieses erst „bis zum Satzungsbeschluss“ (S. 18) zu ergänzen, entzieht die entsprechenden Daten der Öffentlichkeitsbeteiligung, wogegen wir Einspruch erheben. Die Erfahrung mit anderen Gutachten hat gezeigt, dass diese jeweils Einreden nach sich gezogen haben. Gerade als Eigentümer von Grundstücken in unmittelbarer Nähe zum</p>	<p>Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich. Siehe oben unter Ö6.37.</p>	K

	Bauvorhaben sind wir von den Eigenschaften des Baugrundes in besonderem Maße betroffen, etwaige Schäden müssen (Absenkungen, Wasserverhältnisse, Schäden an Bepflanzungen) bereits im Vorfeld sicher ausgeschlossen werden. Deshalb sollte vor einem Satzungsbeschluss das Gutachten vorliegen und der Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zugänglich gemacht werden.		
Ö6.41	Einreden im Zusammenhang mit Lichtemissionen 35. Im Lichtgutachten wurden die Lichtquellen der fahrenden und parkenden Autos nicht einbezogen. Hier ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass es sich um unetliche, flackernde Lichtquellen handelt, was eine besondere Störung für Mensch und Tier darstellt.	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.42	36. Das Lichtgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ohne eine Veränderung des Lichtkonzeptes das bisher vorliegende und im Gutachten geprüfte Lichtkonzept die entsprechenden Richtwerte in vielfältiger Weise und teilweise deutlich überschreitet. Zitat 1, S.14 betr. Raumaufhellung: „Für die Nachtzeit, d. h. bei Betrieb aller Beleuchtungsanlagen von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr kann der Immissionsrichtwert von (...) ausschließlich am Immissionsort IO 3 eingehalten werden. Bei den Immissionsorten IO 1, IO 2 und IO 4 wurden deutliche Überschreitungen berechnet.“ Zitat 2, S.14 betr. Blendung: „Während der Tagzeit zwischen 06:00 und 20:00 Uhr wird der Immissionsrichtwert (...) am Immissionsort IO 4 deutlich überschritten. In den Abendstunden zwischen 20:00 und 22:00 Uhr sowie in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr werden anhand der Berechnungsergebnisse die Immissionsrichtwerte (...) an allen Immissionsorten überschritten.“ Für die Wintermonate kann man also davon ausgehen, dass nach bisherigem Konzept während der dunklen Stunden, die dann weit vor 20:00 oder 22:00 Uhr beginnen, mit einer massiven Belastung der Anlieger zu rechnen ist. Auch am Seiteneingang der Einhausung werden Lichtimmissionen anfallen.	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.43	37. Das Lichtkonzept soll laut Gutachten überarbeitet werden, bisher liegt aber kein überarbeitetes Konzept vor. Angesichts der Massivität der Überschreitungen der Richtwerte kann nicht hingenommen werden, dass die entsprechenden Konzepte erst im Genehmigungsverfahren erstellt werden müssen, da hier die Kontrolle durch die Öffentlichkeit nicht mehr im gleichen Maß gegeben ist.	Die Fachgutachter erstellen ein optimiertes Beleuchtungskonzept das weitere u.a. betriebsorganisatorische Maßnahmen untersucht, die im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt werden können. Die Erstellung des Konzeptes wird vertraglich geregelt und wird erst für das Baugenehmigungsverfahren benötigt. Keine Relevanz für den FNP.	K H

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

Ö6.44	38. Auch ist zu befürchten, dass Empfehlungen des Gutachtens nicht in den B-Plan bzw. das Bauvorhaben übernommen werden. Bspw. Kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass eine Voraussetzung für die Einhaltung der Richtwerte ist, dass der Parkplatz nach 22 Uhr nicht mehr genutzt wird. Bisher ist – trotz entsprechender Einreden in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – keine Aussage darüber getroffen worden, wie dies bei einer Gemeinschaftsnutzung des Parkplatzes durch verschiedene Unternehmen sichergestellt werden soll. Auch hier trifft natürlich zu, dass die tatsächliche Belastung der Anwohner bereits mit dem Einsetzen der Dunkelheit vor 22 Uhr steigt.	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.45	39. Zudem wurden im Artenschutzbericht in den Gärten verschiedene schützenswerte Fledermausarten und Insekten festgestellt, für die das Lichtkonzept ebenfalls angepasst werden muss. (vgl. bspw. Artenschutzbericht, S. 25/44) Hier ist völlig unklar, welche Werte in diesem Falle einzuhalten sind und ob die Einhaltung der Lichtschutzrichtlinie, die jetzt im B-Plan steht, ausreichend ist für den Schutz der Tiere und nicht nur auf Menschen ausgerichtet ist. Auf die Berücksichtigung der Gärten im Artenschutzbericht wird an anderer Stelle gesondert eingegangen.	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich. Hinweis zum AFB: Im Anhang des Fachbeitrags Artenschutz finden sich die jeweiligen Maßnahmenblätter, in welchen die Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen beschrieben ist. In Bezug auf das Beleuchtungskonzept (Maßnahme VM2) sind hier konkrete Angaben zur Optimierung der Beleuchtung zum Schutz von Fledermäusen, Insekten und nachtaktiver Vögel angegeben. Diese Angaben werden im Zuge der Ausführungsplanung konkretisiert.	K
Ö6.46	40. Fledermäuse halten sich vermutlich nicht an den Tag/ Nachtrhythmus des Menschen mit einer prognostizierten „Nachtzeit“ von 22 Uhr, sondern an die natürlichen Hell/Dunkelphasen. Auch dies wurde bisher nicht berücksichtigt. Die Differenz zum menschlichen Rhythmus ist außerhalb der Sommermonate besonders ausgeprägt, gerade dann also, wenn die künstliche Beleuchtung des Parkplatzes besonders ins Gewicht fällt. Auch hier wäre ein bereits vorliegendes Konzept, wie der Schutz von Tieren vor Lichtemissionen zu gewährleisten ist, eine Voraussetzung, um überhaupt entscheiden zu können, ob der B-Plan umgesetzt werden kann.	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich. Der Tag/Nachtrhythmus von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren wird bei der Erstellung des Lichtkonzepts im Rahmen der Ausführungsplanung mit berücksichtigt.	K H
Ö6.47	41. Ebenfalls findet die ohnehin zweifelhafte Bestückung des REWE-Daches mit Solaranlagen weder im Lichtgutachten noch im Artenschutzbericht Berücksichtigung. Hier ist davon auszugehen, dass während der Tageszeiten je nach Lichteinfall mit einer erheblichen Blendwirkung zu rechnen ist. Eine solche Blendwirkung hat an anderen Orten bereits zu Nachbarschaftskonflikten geführt. Da es sich hier um Solaranlagen erheblicher Größe in der Nähe zu Wohnbebauung	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K

	handelt, ist im Vorfeld hierzu eine geeignete Prognose zu erstellen und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung umzusetzen.		
Ö6.48	42. Auch haben Solaranlagen auf dem Dach unter Umständen Einfluss auf die Wahrnehmung der Altstadtsilhouette und die damit verbundenen Belange des Denkmalschutzes, was vorab ebenfalls zu prüfen wäre.	Keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö6.49	<p>Einwände gegen das Verfahren zur Prüfung der Kaufkraftbindungsquote und der Einhaltung der Grundsätze der Raumordnung</p> <p>43. Wir möchten auf einen Widerspruch hinweisen, der die Einschätzung betrifft, ob das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht, und aus unserer Sicht einen Verfahrensfehler darstellt. Grundlage für die positive Einschätzung zu den Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquote war die Auswirkungsanalyse. Dort wurde ein Wert von rund 26% Kaufkraftbindung des Vorhabens ermittelt, eine geringfügige Überschreitung von 1% gegenüber dem relevanten Grenzwert. Bereits im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das Einzelhandelskonzept wurde jedoch in den Einreden der Bürger aus den Daten der Auswirkungsanalyse näherungsweise ein Wert der Kaufkraftbindung von 35% berechnet, der eine ganz wesentliche Überschreitung des Grenzwertes darstellte. In der damaligen Abwägung wurde die Argumentation zurückgewiesen und der Wert aus der Auswirkungsanalyse von 26 % wiederholt. Die Abwägung und Abstimmung über den zweiten ZVB in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte demnach in Kenntnis eines Wertes von 26% Kaufkraftbindungsquote. Nachdem das EHK und damit der zweite ZVB abgestimmt und beschlossen war, wurde jedoch durch die Stadt in den Antworten zur frühzeitigen Abwägung des FNP und B-Planes ebenfalls ein Wert von 35% für die Kaufkraftbindungsquote benannt, der aufgrund der Abstimmung des EHK nunmehr unschädlich sei. Zitat: „Da es sich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, ist die erhöhte Kaufkraftbindungsquote im Sortimentbereich Nahversorgung (mehr als 35%) unschädlich.“ (frühzeitige Abwägung B-Plan S. 46)</p>	Die Einwände können entkräftet werden: Es wurde sachlich und richtig von den Fachplanern beurteilt, dass das Vorhaben kongruent mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung ist. Dies bestätigten auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vgl. Ldf.Nr. 2) und Regionale Planungsgemeinschaft (vgl. Ldf.Nr. 3) in ihren Stellungnahmen.	Z
Ö6.50	Einreden gegen das Verkehrsgutachten bzw. die dazugehörigen Abwägungen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.	Sachverhaltsdarstellung.	K

<p>44. Bereits in der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde auf die Problematik des durch den neuen ZVB und speziell die Verlagerung des Aldi von Westen nach Osten verursachten Transitverkehrs durch die Stadt verwiesen, wobei es nicht nur um direkt anliegende Straßen, sondern die gesamte Innenstadt ging. (vgl. Abwägung zum EHK S. 25) in der Abwägung wurden diese Einwände mit der Begründung behandelt, dass die Auswirkungen auf den Verkehr geprüft würden, diese Frage jedoch Gegenstand des B-Plan-Verfahrens sei. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Flächennutzungsplan/B-Plan wurde in den Einreden wiederum nicht nur auf die Verkehrssituation unmittelbar in den anliegenden Straßen abgestellt, sondern geltend gemacht (Zitat): „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. <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> (Abwägung B-Plan S.11) In Reaktion auf diese Einreden wurde auf das zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegende Verkehrsgutachten verwiesen und zusammengefasst, Zitat: „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. (...). An allen Zufahrten wird jedoch noch immer die Qualitätsstufe A erreicht. Demnach ist weder mit langem Rückstau, noch mit langen Wartezeiten zu rech-</p>	<p>Die Betrachtung der verkehrlichen Gesamtsituation ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung belegt, dass die Anbindung des Änderungsbereichs an die anliegende öffentliche Straße ohne nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit möglich ist. Mehr muss auf FNP-Ebene nicht geklärt sein. Keine Relevanz für den FNP.</p>	
---	---	--

	nen“. (vgl. Abwägung B-Plan S. 11) Mit der ausschließlichen Untersuchung von Zufahrten geht das Gutachten auf die in der Einrede angesprochene Problematik in keiner Weise ein. Die Verkehrssituation und das Verkehrsaufkommen in der Altstadt ist tatsächlich nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens und wird nicht untersucht. Betrachtet werden lediglich die unmittelbaren Zufahrten. Damit können diese Einreden als nicht abgewogen betrachtet werden.		
Ö6.51	45. Wenn es andererseits so ist, dass für das B-Plan-Verfahren im Verkehrsgutachten nur die unmittelbaren Zufahrten untersucht werden müssen und die verkehrliche Gesamtsituation in der Altstadt Luckau nicht Gegenstand des Verfahrens ist, stellt sich die Frage, ob der entsprechende Sachverhalt nicht doch bereits in der Abwägung des Einzelhandelskonzeptes hätte erfasst und abgewogen werden müssen. Auch dies ist nicht geschehen. Bisher ist damit das Thema der zu erwartenden Verkehrssituation in der Gesamtstadt noch nicht durch eine Abwägung berücksichtigt worden.	Das Gutachten durch den Fachplaner belegt, dass sich durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr ergeben. Eine Betrachtung der zu erwartenden Verkehrssituation im gesamten Stadtgebiet ist damit im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die langfristige und gesamtstädtische Verkehrsbeobachtung obliegt dem Monitoring der Stadt Luckau.	V
Ö6.52	46. Es gibt einen Widerspruch bezüglich der Daten der Verkehrszählung in der Lübbener Straße, der als ganz wesentlich und erheblich zu betrachten ist. Im Verkehrsgutachten ist eine Verkehrszählung vom 6.10.2021 eingestellt, die auch in die redaktionell angepasste Begründung zum Bebauungsplan vom Oktober 2022 übernommen wurde. Zitat: „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.“ (Begründung zum B-Plan Fassung Oktober 2022, S.18) In der Begründung zum Bebauungsplan vom September 2022 finden sich dagegen an entsprechender Stelle andere Daten: „Eine erste Verkehrszählung hat eine Verkehrsbelastung von ca. 7445 Kfz / 24 h ins Stadtinnere Luckaus ergeben und ca. 7473 Kfz / 24 h aus der Stadt (entlang der L 52).“ (Begründung zum B-Plan vom September 2022, S. 18) Diese Daten sind fast dreimal so hoch wie die Daten des Verkehrsgutachtens! Für eine Verabschiedung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes in vorliegender Form sollte dieser Widerspruch schlüssig begründet und ausgeräumt werden, da diese Daten sowohl einen Einfluss auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens,	Die Zahlen wurden vor der Auslegung angepasst, da es sich bei den 7000er Zahlen nicht wie ursprünglich angenommen um die Verkehrsstärken handelt, sondern es sich bei den Zahlen um die Nummern der Zählplatten handelt. Diese fehlerhafte Annahme wurde vor der Offenlage des Entwurfs korrigiert. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.	K

	aber auch auf die Prognose der Lärmbelastung für die Anwohner der Lübbener Straße haben und ggf. das Schallgutachten angepasst werden müsste.		
Ö6.53	<p>Einreden zur Flächenalternativenprüfung</p> <p>47. Die bisherigen Aussagen zur Flächenalternativenprüfung sehen wir angesichts einer umfangreichen Neuversiegelung landwirtschaftlicher Nutzfläche hoher Qualität als nicht ausreichend an. Das betrifft speziell die Prüfung einer Flächenalternative im Gewerbegebiet Luckau Ost. Die entsprechenden Begründungen in der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigen nicht, dass der entsprechende Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan des Gewerbegebiets bei Bedarf geändert werden kann, so wie es auch im vorliegenden Fall geschehen soll. Das Gewerbegebiet bleibt weiterhin eine Alternative, da es ebenfalls zentrumsnah, gut zu erreichen und verkehrlich bereits erschlossen ist. Die Erschließungssituation ist in vielfältiger Hinsicht als besser als am Planstandort zu bewerten, so dass unklar ist, weshalb gerade diese als Argument für den gegenwärtigen Vorhabenstandort angeführt wird. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einer Bedienung in beiden Richtungen besser als im Vorhabengebiet, ebenso existieren dort bereits Fußwege, auch die fußläufige Erreichbarkeit ist demnach besser. Zudem stehen viele größere Flächen dort leer und es sind weitaus weniger Konflikte mit Klimaschutzanforderungen, geschützten Arten und den schutzwürdigen Interessen der Anwohner zu erwarten. Auch würden hier weniger Ausgleichsmaßnahmen notwendig und die Flächenreserve der Stadt für Ausgleichsflächen müsste nicht in Anspruch genommen werden.</p>	Die gewerblichen Bauflächen im östlichen Stadtgebiet eignen sich nicht für die Unterbringung eines qualifizierten Nahversorgungsstandortes. Zudem sind auch hier keine Flächen in geeigneter Größe vorhanden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Luckau Ost keine geeigneten Flächenpotenziale auf den bestehenden Bauflächen zur Verfügung stehen. Die Aussagen werden in der Begründung ergänzt.	B
Ö6.54	<p>Einreden im Zusammenhang mit dem Fachbeitrag Artenschutz und dem Umweltschutzbericht</p> <p>48. Die an das Vorhaben angrenzenden Gärten sind Teil der Pufferzone im Umkreis, wurden aber nur vom Rand her eingesehen. Dies ist besonders relevant, da in den Randbereichen der Gärten besonders viele Quartiere gefunden wurden. (vgl. S. 28) Damit sind nur unvollständige Aussagen über das Vorkommen und die Habitate geschützter Arten möglich. Die Gärten als nicht zugänglich zu bezeichnen, entspricht nicht den Tatsachen. Eine Begehung der Gärten wäre</p>	In den an die Vorhabenfläche angrenzenden Gärten wurden Reviere von weit verbreiteten Brutvögeln festgestellt. Dies ist im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt und berücksichtigt. Die Niststätten der nachgewiesenen Vogelarten sind nicht direkt vom Vorhaben betroffen und bleiben somit erhalten. Sie können allerdings, wie im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt, durch bau- und betriebsbedingte Störungen beeinträchtigt werden. Da es sich bei den nachgewiesenen Vogelarten um Arten mit einer geringen Lärmempfindlichkeit und Fluchtdistanz handelt und die Vorha-	V

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

Stand: 27. April 2023

	sicher in Absprache mit den Besitzern möglich gewesen, hier hat es jedoch in unserem Fall keinerlei Versuch einer Kontaktaufnahme gegeben. Dies ist besonders unverständlich, da in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vielfältige Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten und ihrer Habitate in den Gärten eingegangen sind. Diese wurden zwar benannt, aber nicht weiterverfolgt. (vgl. S. 29)	benfläche bzw. dessen Umfeld aufgrund ihrer bisherigen Nutzung vorbelastet ist, ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der nachgewiesenen Vogelarten auszugehen. Zusätzliche Erfassungen speziell innerhalb der an die Vorhabenfläche angrenzenden Gärten sind daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Die auf Grund der Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung genannten Vogelarten, welche das Untersuchungsgebiet als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen, wurden im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführt.	
Ö6.55	49. Aus diesem Grund können die Habitate der verschiedenen Fledermausarten nur unvollständig beurteilt werden, da in den Gärten verschiedene Quartiermöglichkeiten wie z.B. alte Bäume vorhanden sind, die nicht in den Artenschutzbeitrag einfließen konnten (vgl. 5. 24). Eine Transektbegehung in den Gärten fand nicht statt. Die Nichtberücksichtigung der Gärten führt auch zu einer Fehleinschätzung der Nahrungsquellen für Fledermäuse (vgl. 5. 24), da hier, anders als der Artenschutzbeitrag angibt, vielfältige Pflanzen als Nahrungsquelle für Insekten vorhanden sind, und damit das Vorkommen von Fledermäusen aufgrund des Nahrungsangebotes nicht ausgeschlossen werden kann.	Mögliche Quartiere von Fledermäusen innerhalb der an die Vorhabenfläche angrenzenden Gebäudestrukturen wurden im vorliegenden Fachbeitrag Artenschutz nicht ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Rufaktivität während der Transektbegehung ist jedoch maximal von Tagequartieren auszugehen. Mögliche Fledermausquartiere angrenzend an die Vorhabenfläche gehen durch das geplante Vorhaben nicht verloren. Ebenso ist das Nahrungsangebot für Fledermäuse innerhalb der Gärten vorhabenunabhängig vorhanden. Fledermäuse können, wie im Fachbeitrag Artenschutz erläutert, durch bau- und betriebsbedingte Störungen beeinträchtigt werden. Durch die Umsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen (VM2 und VM3) werden diese Beeinträchtigungen jedoch soweit wie möglich vermieden, sodass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Aus den zuvor genannten Gründen ist eine Transektbegehung innerhalb der Gärten aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.	V
Ö6.56	50. Für die Kartierung geschützter Vogelarten in den Gärten fand nur eine einzige Begehung statt, bei der lediglich ein Spektiv verwendet und kein direkter Eindruck gewonnen wurde. Diese Begehung fand so früh im Jahr statt, dass die Bestände nicht vollumfänglich erfasst werden konnten. Aus gutem Grund wurden die anderen Kartierungen mehrfach wiederholt.	Siehe hierzu Ö6.54 Die zusätzliche Begehung im März 2022 diente der Überprüfung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise. Die im Zuge dieser Erfassung festgestellten Vogelarten wurden im Fachbeitrag Artenschutz mit aufgeführt und entsprechend berücksichtigt.	V
Ö6.57	51. Für die Zauneidechse bzw. Blindschleiche behauptet der Artenschutzbeitrag, dass eine zusätzliche Begehung aufgrund von Hinweisen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden habe. (vgl. S. 18) Die Termine in der entsprechenden Tabelle liegen jedoch alle vor der Öffentlichkeitsbeteiligung, sodass diese Aussage	Aufgrund der in den Randbereichen der Vorhabenfläche potenziell für Reptilien geeigneten Habitatstrukturen fanden die entsprechenden Erfassungen statt. Nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgte keine zusätzliche Begehung der Flächen. Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung	UB

	nicht korrekt erscheint. Für die Prüfung des Vorkommens der Zauneidechse wurden nach Artenschutzbericht, „geeignete Lebensräume an warmen, sonnigen Tagen langsam abgeschnitten und potenzielle Verstecke unter Steinen, Dachpappen o. ä. kontrolliert.“ (S. 18) Diese Art von Kontrolle ist nicht möglich, wenn Bereiche in den Gärten lediglich „eingesehen“ werden, d.h. hier kann das Vorkommen nicht abschließend beurteilt werden. Somit ist die artenschutzrechtliche Kontrolle aus den genannten Gründen bisher unvollständig.	wurden jedoch im Fachbeitrag Artenschutz berücksichtigt. Die Formulierung wird im Fachbeitrag Artenschutz angepasst. Im Zuge der Erfassungen wurden geeignete Habitate innerhalb bzw. randlich der Vorhabenfläche nach Reptilien abgesucht. Die potenziellen Habitatstrukturen für Reptilien innerhalb der Gärten bleiben erhalten und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund erfolgte keine Erfassung von Reptilien in den angrenzenden Gärten.	
Ö6.58	52. Ebenfalls in den Gärten nicht überprüft wurde das Vorkommen geschützter Insektenarten wie z.B. der Gottesanbeterin, und das trotz der Einschätzung, Zitat: „Die an die Vorhabenfläche im Süden und Westen angrenzenden Gärten sind in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Ausstattung und Bepflanzung von höherer Bedeutung als die Vorhabenfläche.“ (S. 43) Weder das Vorkommen von Käfern, Schmetterlingen und Libellen wurde in den Gärten nicht untersucht, abschließend jedoch als „nicht nachgewiesen“ angegeben. (vgl. Übernahme im Umweltbericht, S. 30) Die Gefahr der Vergrämung von geschützten Arten aus den angrenzenden Flächen wurde damit im Artenschutzbeitrag nicht abschließend geklärt.	Das Vorkommen geschützter Insektenarten wurde im Zuge der faunistischen Erfassungen innerhalb der Vorhabenflächen geprüft. Die bestehenden Insektenhabitate innerhalb der an die Vorhabenfläche angrenzenden Gärten bleiben auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten. Die innerhalb der Gärten potenziell vorkommenden Insektenarten können maximal durch bau- und betriebsbedingte Störungen in Form von Licht beeinträchtigt werden. Dies wird durch die Vermeidung der Ausleuchtung angrenzender Strukturen während der Bauphase sowie die Entwicklung eines insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepts vermieden (Maßnahme VM2). Durch Umsetzung der zuvor genannten Maßnahme ist die vorhabenbedingte Vergrämung von Insekten auszuschließen. Innerhalb der Vorhabenfläche wurden keine streng geschützten Insektenarten nachgewiesen. Die entsprechende Formulierung im Umweltbericht wird angepasst.	UB
Ö6.59	53. Der Artenschutzbeitrag berücksichtigt in seinen abschließenden Empfehlungen zwar die Vergrämung durch Licht, aber nicht durch Lärm.	Im Fachbeitrag Artenschutz werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die nachgewiesenen Tierarten sowohl in Bezug auf Licht als auch Lärm betrachtet. Die Betrachtungen zum Lärm finden sich insbesondere bei der Artengruppe der Vögel. Sie werden dort als nicht erheblich eingeschätzt, weswegen sie in der Zusammenfassung nicht explizit aufgeführt sind. Die Thematiken Licht und Lärm werden vor allem im zum FNP zugehörigen Umweltbericht betrachtet und beschrieben. Eine Anpassung des Artenschutzfachbeitrags ist nicht erforderlich.	V
Ö6.60	54. Der Artenschutzbeitrag regt ein insekten- und fledermausfreundliches Lichtkonzept sowie eine ökologische Baubegleitung an. Wie soll im Folgenden sichergestellt und vor allem kontrolliert werden, ob diese Maßnahmen tatsächlich ergriffen werden? Welche Konsequenzen hat es, wenn diese Anregungen nicht umgesetzt werden? Durch	Sowohl die Entwicklung eines insekten- und fledermausfreundlichen Lichtkonzepts als auch die ökologische Baubegleitung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Dies ist in den jeweiligen Maßnahmenblättern (siehe Anhang Fachbeitrag Artenschutz und Anhang	K

	<p>wen wird die ökologische Baubegleitung geleistet? Kann es hier (wie bei den anderen Gutachten, die durch den Projektentwickler beauftragt wurden) zu Interessenkonflikten kommen? Hierzu fehlen weitergehende Aussagen.</p>	<p>1 Umweltbericht B-Plan) aufgeführt. Die genannten Fragestellungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt. Die Hinweise haben keine Relevanz für den FNP.</p>	
Ö6.61	<p>55. Die bisherigen Prüfungen des Umweltberichtes zum Thema Grundwasser und Versickerung reichen nicht aus, da diese viel zu großräumig vorgenommen wurden. Untersucht wurde lediglich die allgemeine Situation, auf betroffene Nachbargrundstücke wurde nicht eingegangen. Bei der Beurteilung des Schutzgüter Wassers und Klima wird jeweils lediglich auf die umliegenden Ackerflächen abgestellt. (vgl. u.a. Umweltbericht, S.51) Bevor nicht ein qualifiziertes Baugrundgutachten vorliegt, können erhebliche Schäden für uns als Anlieger nicht ausgeschlossen werden. Deshalb müssen die Bodenverhältnisse vorab durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten Gutachter genau untersucht werden.</p>	<p>Die Themen Versickerung und Entwässerung wurden im gebotenen Umfang in die Umweltprüfung zur FNP-Änderung eingestellt. Im B-Plan Nr. 22 wird festgesetzt, dass das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern ist.</p> <p>Zur Niederschlagswasserbehandlung: In Vorbereitung auf die Schlussabwägung zur Bauleitplanung und für die Abfassung des städtebaulichen Vertrags wurden ein Baugrundgutachten und ein Erläuterungsbericht zum Konzept der Niederschlagsentwässerung eingeholt. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass mit Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Rohr-/ Füllkörperrigole) die anfallenden Niederschlagswasser von den Gewerbegebäuden, Park- und Freiflächen sowie Fahrgassen innerhalb des Areals und vor Ort versickert werden können. Aufgrund der teilweise ungünstigen Bodenverhältnisse müssen die einzelnen Versickerungsanlagen entsprechend konzipiert und bemessen werden; dies betrifft die Umsetzung der Planung. Für die vorliegende FNP-Änderung ist geklärt, dass die Niederschlagsentwässerung möglich ist. Aussagen werden in der Begründung ergänzt. Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke durch Niederschlagswasser aus dem Änderungsbereich können ausgeschlossen werden.</p>	<p>V</p> <p>B</p>
Ö6.62	<p>56. Wir betrachten unsere Einrede aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht als ausreichend gewürdigt: „Die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts respektive Grundwasser und die Auswirkungen auf das Gebiet Lübbenauer Str. ist per Gutachten zu untersuchen. Negative Auswirkungen sind zu verhindern. Die hier getroffenen Festlegungen zum Thema Versickerungen im Bebauungsplan sind nicht ausreichend. Da ein Baukörper von mehr als 2000 m² Grundfläche in unmittelbarer Nähe unserer Grundstücke errichtet werden soll, sind erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt unserer Grundstücke und die darauf befindlichen Pflanzen zu erwar-</p>	<p>Siehe Abwägung zu Ö6.61.</p>	<p>V</p> <p>B</p>

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

Stand: 27. April 2023

	ten. Auch ist es in der Vergangenheit bei Starkregen auf der Pferdewiese zu Versickerungsproblemen und Überschwemmungen gekommen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass hier Steuerungsbedarf besteht.“		
Ö6.63	57. Im Umweltbericht wurden die zusätzlichen Effekte der Solardächer auf das Schutzgut Klima und Luft nicht beachtet. Abgestellt wird hinsichtlich Klima und Luft lediglich auf die Bodenversiegelung (vgl. Umweltbericht, S. 41 oder 47). Dies ist nicht sachgerecht.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö6.64	58. Der Umweltbericht stellt zwar mikroklimatische Veränderungen fest (S.47), vernachlässigt diese Effekte aufgrund ihrer „Kleinheit“ jedoch. Für die betroffenen Gärten können diese Veränderungen jedoch ganz erheblich sein. Die Auswirkungen auf die Gärten werden bisher nicht beachtet, hier weist der Umweltbericht ein Defizit auf und muss ergänzt werden.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö7	BürgerIn 7 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 14.09.2022		
Ö7.1	Bezugnehmend auf Ihren Fachbeitrag „Artenschutz Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau“, Projekt-Nr. 41060, möchte ich Ihnen als Projektleiter einige Fragen stellen.	Einleitung. Abwägung siehe unten.	K
Ö7.2	Frau Giesecke vom Büro Plan & Recht hat im Rahmen einer ordentlichen Sitzung des Bau- u. Wirtschaftsausschusses der Stadt Luckau am 13.09.2022 auch über o.g. Fachbeitrag referiert. Zur großen Verwunderung derjenigen, die die Unterlagen bereits studiert hatten, wurde bezüglich Vogelpopulationen im Plangebiet nur die Abb. 13 präsentiert und in diesem Zusammenhang nicht einmal die Maßnahme CEF2 erwähnt. Ihre Abb.11 mit dem Feldlerchenrevier wurde nicht erwähnt, jetzt meine erste Frage: Haben sich zwischenzeitlich bezüglich des festgestellten Feldlerchen- Reviers neue Erkenntnisse ergeben, oder wurde diese Information schlichtweg vergessen?	Für das im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021 festgestellte vom Vorhaben betroffene Feldlerchenrevier, wurde die Maßnahme CEF1 entwickelt, welche im Zuge der voranschreitenden Planung weiter konkretisiert wurde. Die Stadt stellt auf dem angrenzenden Acker Flächen für die Umsetzung für die CEF1-Maßnahme zur Verfügung. Die externe Maßnahme CEF1 wird vertraglich geregelt.	H
Ö7.3	Zu den beschriebenen Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen AE1 & AE2 stellt sich eine weitere Frage. Auf eine Frage zu Ausgleichsflächen bzw. dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Luckau hat unser Bürger-	Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen zu den externen Kompensationsmaßnahmen ergab sich das Erfordernis, die Maßnahmen AE2 und CEF1 anzupassen. Der städtische Flächenpool stand nicht für die	H

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

	meister Herr Lehmann auf den geplanten, in ca. 8,0 Km Luftlinie beginnenden Radweg Duben-Neuendorf verwiesen, wo noch ca. 200 Bäume gepflanzt werden müssten. Die AE1 und der B-Plan TF regeln die Baumpflanzungen ja eindeutig im Plangebiet. Ist es denkbar und zulässig, dass die AE2 zur „Aufhübschung“ anderer Projekte herangezogen wird?	externe Maßnahme AE2 zur Verfügung. Daher wird eine andere geeignete Poolmaßnahmen herangezogen: Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See“. Die Anpassung der Maßnahmen hat keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der Kompensation. Die externe Maßnahme AE2 wird vertraglich geregelt.	
Ö7.4	Zur AE1 stellt sich noch die Frage, ob die festgesetzten mindestens 28 Bäume, welche ja zum Ausgleich verlorengehender geschützter Bäume im Plangebiet gepflanzt werden sollen, den im B-Plan TF, als Ausgleich für die Parkflächen, festgesetzten Bäumen hinzuzurechnen sind oder verrechnet werden können?	Eine Verrechnung der Ersatzpflanzungen ist nicht möglich. Die 28 Ersatzpflanzungen von Bäumen dienen der Kompensation der durch das Vorhaben entstehenden Baumverluste. Der Ausgleich für die Parkplatzflächen erfolgt durch AE 2.	K
Ö7.5	Eine weitere Frage zu AE1 ist, ob nach Ablauf der Entwicklungspflege mögliche Abgänge (durch Dürre, Schädlinge oder Beschädigungen jeglicher Art) dauerhaft zu ersetzen sind?	Im Anschluss an die Entwicklungspflege folgt eine Unterhaltungspflege, welche im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zu regeln ist. Keine Relevanz für den FNP.	H K
Ö8	BürgerIn 8 Förmliche Beteiligung: Offener Brief an die Stadtverordneten der Stadt Luckau in der Zeitung „Lausitzer Rundschau“ vom 22.10.2022		
Ö8.1	Demnächst obliegt Ihnen eine schwerwiegende Entscheidung, Sie werden final über den Bebauungsplan Nr. 22 und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau entscheiden. Die 3. RCD Retail Concept Development GmbH, also die Investoren Stephan Skalda aus Wandlitz und Lutz Bottin aus Berlin, planen mit Unterstützung der Luckauer Stadtverwaltung an der Lübbener Straße in Luckau ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, als 2. Zentralen Versorgungsbereich für Luckau. Die Planfläche hat eine Größe von 17.370 m ² auf großteils landwirtschaftlicher Nutzfläche. Hier sollen nach aktuellem Informationsstand ein REWE Markt, ein Zoofachmarkt und ein Aldi Markt angesiedelt werden. Dieser Aldi Markt wird den bisherigen Aldi in der Berliner Straße ersetzen. Eine Nachnutzung für den Standort des jetzigen Aldi ist nicht vorgesehen, vielmehr wird in den vorgelegten Gutachten sogar von einer Nachnutzung durch einen Lebensmittelnahversorger abgeraten und eine etwaige Nachnutzung als Worst Case (schlimmster Fall) bezeichnet. Für die Anwohner an der Schanze, dem näheren Einzugsbereich des jetzigen Aldi Standortes und auch der umliegenden Dörfer ist mit Sicherheit	In der Begründung werden die Planungsziele dargestellt. Es wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Zur Abwägung der Lage und Größe der Sonderbauflächen wird auf die durchgeführte Alternativenprüfung verwiesen (vgl. Kap. 10 der Begründung zum FNP). Die Auswirkungen der Planumsetzung wurden geprüft (vgl. Auswirkungen der Planung).	V

	<p>der Verlust ihres Nahversorgers der Worst Case. Es ist also eindeutig abzusehen, dass die geplante Lückenschließung in der Nahversorgung in Luckaus Osten eine andere, schwerwiegende Lücke in die Nahversorgung für Luckaus zweitbevölkerungsreichstes Wohngebiet reißen wird. Das Planungsziel – die Beseitigung der Unterversorgung in Luckau Ost – wird durch die inadäquate Standortwahl verfehlt. Es sollen 786 Bürger von der Unterversorgung erlöst werden, aber weniger als 600 von ihnen werden tatsächlich erreicht. Sind dafür 3200 m² Verkaufsfläche angemessen?</p>		
Ö8.2	<p>Im Februar 2021 haben Sie, nachdem die Investoren ihr Projekt in der vorausgegangen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses vorgestellt hatten, der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt, allerdings unter der Prämisse, dass nur ein Lebensmittelmarkt auf dem Plangebiet errichtet werden soll, wie es in der Präsentation der Investoren hieß. Auch zentrenrelevante Sortimente wurden nicht in Aussicht gestellt. Warum also dem Unternehmen Aldi den Raum für eine Umsiedelung nach Luckau Ost geben? Aldi hat noch im Januar 2015 anlässlich der Planung zur Erweiterung am Standort Berliner Straße von einer Investition für mindestens 20 Jahre gesprochen.</p>	<p>Bereits der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ vom 17.02.2021 sieht die Ansiedlung „großflächigen Einzelhandels“ zur Nahversorgung vor. In der Beschlussvorlage erfolgt keine Angabe zur Anzahl der Betriebe.</p> <p>Auszug aus der Niederschrift: „in diesem abgegrenzten Bereich wird die Nahversorgung mittels eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Angeboten, den Stellplatzflächen, den Erschließungsflächen, den Grünanlagen integriert bzw. untergebracht;“</p> <p>Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs bedarf ergänzender und konkurrierender Angebote, so wie hier vorgesehen. Es besteht jedoch keine Konkurrenz zur Innenstadt; das ist für Zoofachmarkt belegt; Es gibt keinen Zoofachmarkt in der Innenstadt.</p> <p>Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
Ö8.3	<p>Unser Bürgermeister und einige von Ihnen wünschen sich sehnlichst einen REWE Markt in Luckau, aber warum unbedingt auf dem Acker? Warum nicht z. B. in der westlichen Nissanstraße? Hier liegen mittlerweile verschiedene detaillierte Entwürfe für einen Nahversorgungsstandort vor. Dieser Alternativstandort für nur einen Markt hat mehrere entscheidende Vorteile, nicht nur für Luckau, sondern für die gesamte Gesellschaft. Die Nissanstraße ist vollständig mit moderner Infrastruktur erschlossen, was nicht nur weiteren Erschließungsaufwand mit all seinen Kosten unnötig macht, sondern auch wichtige Ressourcen schont. Durch die zentralere Lage könnten viel mehr Kunden den</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. Mittels einer Alternativenprüfung wurden andere Flächenalternativen im Osten Luckaus gesucht, jedoch aufgrund von mangelnder Flächengröße nicht gefunden oder sind aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet (Nissanstraße) für den Nahversorgungsstandort nicht geeignet. Alle Flächen im Gewerbegebiet mit geeigneter Größe sind belegt. Weitere geeignete Potenziale gibt es nicht.</p>	V

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

Stand: 27. April 2023

	<p>Markt fußläufig (10 Minuten Isochrone) erreichen. Die etablierten Fachgeschäfte in der Nissanstraße würden von einer Symbiose profitieren und der Wirtschaftsstandort Luckau Ost nachhaltig gestärkt, ohne anderswo große Wunden zu reißen. Die von der Verwaltung angeführten Hinderungsgründe für einen Alternativstandort sind durch die bereits bestehende Nutzung in der westlichen Nissanstraße obsolet. Diese Thematik ist bereits intensiv öffentlich diskutiert worden, es gibt viel Für und Wider, aber einen Konsens für den Alternativstandort.</p>	<p>Zur Abwägung der Lage und Größe der Sonderbauflächen wird auf die durchgeführte Alternativenprüfung verwiesen (vgl. Kap. 10 der Begründung zum FNP).</p>	
Ö8.4	<p>Eine weitere Tatsache spricht gegen das geplante Bauvorhaben, die Planung widerspricht eindeutig den Vorgaben des INSEK 2030 sowie dem EHZK der Stadt Luckau, dessen Teilfortschreibung einzig der Legitimation dieses Vorhabens dient.</p>	<p>Das INSEK weist die Fläche bereits als Siedlungsfläche und thematisiert die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsstandorts (S. 145 INSEK 2030). Speziell soll die Versorgung in Luckau Ost Berücksichtigung finden. Dem Wunsch wird mit dem Bauleitplanverfahren nachgekommen. Demnach widerspricht das Vorhaben nicht den Vorgaben des INSEK 2030. Vgl. Ausführungen in der Begründung zum INSEK; diese wurden zum Feststellungsbeschluss ergänzt.</p> <p>Hinweis: Die EHK-Fortschreibung diene der Anpassung an die veränderten Ziele der Raumordnung. Luckau übernimmt als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für seinen mittelzentralen Verflechtungsbereich. Dementsprechend sind die Qualifizierung und Ergänzung der Angebote sinnvoll. Die Teilfortschreibung prüfte in diesem Sinne das Entwicklungsvorhaben an der Lübbener Straße. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ist zur städtebaulich geordneten Entwicklung sinnvoll.</p>	<p>V B</p>
Ö8.5	<p>Bitte treffen Sie Ihre Entscheidung mit Bedacht zum Wohle der Stadt Luckau und all ihrer Einwohner, auch für folgende Generationen. Nutzen Sie die Freiheit Ihrer Entscheidung und nehmen Sie keine Rücksicht auf politische Vorgaben und bereits getätigte private Investitionen. Nur eine Ablehnung des Bebauungsplans Nr. 22 und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau in der jetzigen Fassung kann Schlimmeres für Luckau verhindern. Die gesamte derzeitige Planung sollte im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verworfen werden. Für einen Lebensmittelnahversorgungsstandort zur Verbesserung der Versorgungssituation in Luckaus Osten kann dann auf einem weißen Blatt mit einer angemessenen</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse 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. Vgl. auch Kap. Auswirkung der Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>V</p>

	Planung begonnen werden, noch ist es dafür nicht zu spät. Bei Fragen und Anregungen kontaktieren Sie uns bitte.		
Ö9	BürgerIn 9 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 05.01.2023		
Ö9.1	Gemäß § 3 Abs.1 BauGB möchte ich hier meine Bedenken, Hinweise und Anregungen zu den Entwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau vorlegen.	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö9.2	Die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums Lübbener Straße bedingt einen schwerwiegenden Eingriff in Flora und Fauna. In den vorliegenden Unterlagen sind keine ausreichenden Untersuchungen der Auswirkungen erkennbar.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Wie die nachfolgenden Angaben belegen, fanden ausreichende Erfassungen statt. Im Umweltbericht erfolgt eine Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe. Im Vorfeld der Erstellung des Fachbeitrags Artenschutz fanden mehrere Begehungen im Zeitraum von März bis einschließlich Juni 2021, sowie jeweils eine ergänzende Begehung im März 2022 und im Februar 2023 statt. Hierbei wurden alle für das Vorhaben relevanten Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Insekten entsprechend der gängigen Methodenstandards untersucht. Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine Transektbegehung im Juni 2021, bei welcher „das gesamte Untersuchungsgebiet insbesondere die vorhandenen Raumkanten randlich der Vorhabenfläche und der Bereich des älteren Hofgebietes langsam abgegangen und die von Fledermäusen ausgestoßenen Rufe mit einem BatCorder aufgezeichnet“ wurden (siehe Fachbeitrag Artenschutz Kapitel 4.1. Seite 15). Für die Artengruppe der Vögel erfolgten 2021 im Zeitraum von März bis einschließlich Juni insgesamt 5 Kartierungen nach den Methodenstandards von Südbeck et al. (2005). Zudem erfolgte im März 2022 eine weitere Begehung, bei welcher mittels Spektiv die Vögel im Bereich der an die Vorhabenfläche angrenzenden Gärten erfasst wurden (siehe Fachbeitrag Artenschutz Kapitel 4.4 Seite 17). Für die Artengruppe der Reptilien erfolgten 2021 4 Begehungen im Zeitraum von März bis einschließlich Juni. „Dazu wurden geeignete Lebensräume an warmen, sonnigen Tagen langsam abgesprochen und potenzielle Verstecke unter Steinen, Dachpappen o. ä. kontrolliert“ (siehe Fachbeitrag Artenschutz Kapitel 4.5 Seite 17f.). Für die Artengruppe der Amphibien erfolgte eine Begehung im Juni 2021, bei welcher ein Teil der nahegelegenen Gräben abgegangen und hinsichtlich der Eignung für Amphibien eingeschätzt wurde (siehe Fachbeitrag Artenschutz Kapitel	Z

		<p>4.6 Seite 18f.). Insekten und andere Wirbellose wurden bei allen Begehungen erfasst. Zudem wurden dabei potenzielle Futterpflanzen der Insekten aufgenommen. Im März 2022 erfolgte eine Begehung, bei welcher gezielt nach Ootheken der Europäischen Gottesanbeterin gesucht wurde (siehe Fachbeitrag Artenschutz Kapitel 4.7 Seite 20f.).</p> <p>Im Februar 2023 erfolgte aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit eine weitere zusätzliche Begehung insbesondere der im Westen der Vorhabenfläche befindlichen Koppelfläche. Im Zuge dieser Begehung erfolgte eine Einschätzung der Biotopausstattung der Fläche im Hinblick auf das Vorkommen wertvoller Blühpflanzen für Insekten sowie eine Erfassung von Maulwurfshügeln. Die Ergebnisse dieser Erfassung werden in den Fachbeitrag Artenschutz und den Umweltbericht eingearbeitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>	
Ö9.3	<p>Der nur als Entwurf vorliegende Umweltbericht untersucht in keiner Weise vollumfänglich Flora und Fauna auf dem Plangebiet. Der damit verbundene Entwurf- Fachbeitrag Artenschutz –beinhaltet ebenso viele gravierende Mängel. Hervorheben möchte ich, dass der Bereich mit der größten Biodiversität gar nicht untersucht wurde.</p>	<p>Die pauschale Behauptung, die Gutachten wiesen gravierende Mängel auf, wird nicht unterstützt.</p> <p>Konkret wird hier die Weidefläche benannt. Die wurde erfasst und bewertet. Die Koppel wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 von außen begutachtet (Sichtbeobachtung mit Fernglas und Spektiv). Insbesondere das Birkenwäldchen auf der Koppelfläche wurde auch im Hinblick auf Höhlen und Spalten 2021/2022 begutachtet. An den Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Innerhalb bzw. randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt.</p> <p>Im Februar 2023 erfolgte eine weitere Begehung der Koppelfläche, welche nun frei zugänglich war. Im Zuge dieser Begehung wurde die Koppelfläche im Hinblick auf das Vorkommen essenzieller Nahrungspflanzen für besonders und streng geschützte Insektenarten eingeschätzt. Zudem wurde die Fläche auf ein Vorkommen des Maulwurfs hin untersucht.</p> <p>Siehe vorliegende Abwägungstabelle Nr. Ö9.2, Nr. Ö9</p>	<p>Z</p> <p>UB</p>
Ö9.4	<p>Die erzielten Untersuchungsergebnisse lassen zu wünschen übrig. Ich kann nicht nachvollziehen, wie selbst auf dem Acker im Sommer nur 5 Insektenarten nachgewiesen werden konnten. So blind kann und darf doch ein Gutachter nicht sein ...</p>	<p>Der unsachliche Vorwurf ist nicht gerechtfertigt.</p> <p>Das Plangebiet besteht zu ca. 85 % aus intensiv genutztem Acker. Aufgrund dieser intensiven Flächennutzung befinden sich maximal in den Ackerrandbereichen Futter- und Nektarpflanzen für Schmetterlinge und andere Insektenarten. Dieser Umstand wurde auch im Zuge der Strukturkartierung im Juni 2022 bestätigt. Auf den Flächen außerhalb des Ackers</p>	<p>Z</p>

		<p>finden sich Futter- und Nektarpflanzen vor allem für weit verbreitete Schmetterlinge und Insekten mit geringen Habitatansprüchen. Im Zuge der Erfassung von Ackerrandstrukturen wurden verschiedene weit verbreitete Blütenpflanzen erfasst, welche im vorliegenden Umweltbericht zum B-Plan in Tabelle 5 aufgelistet sind. Sie stellen potenzielle Nahrungspflanzen für weit verbreitete Insektenarten dar. Hierbei handelt es sich um eine vollständige Liste. Besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen. Aufgrund der Biotopausstattung des Gebietes ist ein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten auch nicht zu erwarten. Das Vorkommen weiterer weit verbreiteter nicht geschützter Insektenarten kann nicht ausgeschlossen werden. Zu den übrigen weit verbreiteten Arten findet sich im Fachbeitrag Artenschutz eine entsprechende artenschutzrechtliche Einschätzung. Die Koppelfläche westlich des Ackers wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen mehrfach von außen begutachtet, da sie nicht begehbar war. Insbesondere die Randstrukturen zwischen der Koppelfläche und dem angrenzenden Acker wurden in einer separaten Begehung im Juni 2021 begutachtet. Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgte im Februar 2023 eine zusätzliche Begehung der Koppelfläche, welche nun zugänglich war. Im Zuge dieser Begehung und der Erkenntnisse aus den Kartierungen 2021/2022, wurde die Biotopausstattung der Fläche im Hinblick auf das Vorkommen besonderer Blühpflanzen eingeschätzt. Bei der Koppelfläche handelt es sich um eine Frischweide (siehe Biotopkarte). Diese ist artenarm und von Glatthafer geprägt. Auf der Fläche finden sich wenige weit verbreitete Blühpflanzen, die Futterpflanzen für weit verbreitete Insektenarten darstellen. Pflanzenarten mit speziellen Habitatansprüchen, welche essenziell für das Vorkommen besonders und streng geschützter Insektenarten sind, wurden nicht festgestellt. Die Ergebnisse der Begehung im Februar 2023 im Hinblick auf die Insekten werden in Fachbeitrag Artenschutz sowie den Umweltbericht eingearbeitet und artenschutzrechtlich bewertet.</p> <p>Auf Grundlage dieser Erfassungen ist aus gutachterlicher Sicht auch eine fachgerechte Einschätzung der Koppelfläche möglich. Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen ist eine Beurteilung der Vorhabenfläche im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44</p>	
--	--	---	--

		<p>Abs. 1 BNatSchG sowie des allgemeinen Artenschutzes aus gutachterlicher Sicht möglich.</p> <p>Diese Strukturen sind auch außerhalb der Vorhabenfläche insbesondere in den Ackerrandstrukturen entlang der Lübbener Straße vorhanden und bleiben auch bei Umsetzung des Vorhabens erhalten. Nach Umsetzung des Vorhabens werden sich zudem zeitnah neue Ackerrandstrukturen mit möglichen Nahrungspflanzen für Insekten in den Randbereichen der Vorhabenfläche etablieren. Die im Untersuchungsgebiet festgestellten und potenziell vorkommenden Insektenarten sind ebenfalls weit verbreitet und verfügen über eine breites Nahrungs- und Habitatspektrum.</p>	
Ö9.5	Die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung hätten diesen und weitere gravierende Mängel in den Planungsunterlagen erkennen können und müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö9.6	Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch Alternativen nicht verbindlich festgesetzt und beanspruchen wiederum landwirtschaftliche Nutzfläche. Anscheinend bietet die Stadt Luckau Flächen aus ihrem eigenen Ausgleichsflächenpool an. Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig die dauerhafte Entsiegelung anderer (Brach-) Flächen beinhalten.	<p>Die vorgesehene externe AE Maßnahme 2 ist multifunktional wirksam. Durch die Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See“ werden Biotope aufgewertet und Bodenfunktionen verbessert. Dies ist im Sinne eines schonenden Flächenverbrauchs auch anzustreben.</p> <p>Eingriffe in Biotope (hier überwiegend intensiv genutzte Äcker) sind gemäß HVE auszugleichen oder aber zu ersetzen. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen naturräumlichen Region in gleichwertiger Weise kompensiert sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Dem entspricht die Maßnahme im Flächenpool „Gräbendorfer See“. Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme von der Naturschutzbehörde anerkannt.</p> <p>Gemäß Bilanzbeispiel (Anhang 2 HVE) sind für Bodenversiegelungen durchaus auch Aufwertungsmaßnahmen anrechenbar. Die Tabelle ist zudem nicht als abschließend zu verstehen, sie dient ausdrücklich als Hilfe bei der Bestimmung des Kompensationsumfangs durch die Bereitstellung von Orientierungswerten. Dabei ist die Tabelle nach Art des Eingriffs und der Kompensation abzuwandeln und die Multifunktionalität der Kompensationsmaßnahmen zu beachten. Andere Maßnahmen zur Kompensation sind möglich. Dies ist in Brandenburg gängige Praxis.</p>	UB –BP 22 H

		Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 22 wird die Maßnahme AE2 beschrieben.	
Ö9.7	Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, daher ist die beste Ausgleichsmaßnahme immer der Verzicht auf eine (unnötige) Bebauung.	<p>Der ablehnenden Auffassung des Einwenders zum Verzicht auf die FNP-Änderung wird nicht gefolgt.</p> <p>Städtebauliche Zielstellung der Stadt Luckau ist es, im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung zu entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen. Dementsprechend sollen an einem wohnungsnah gelegenen Standort sich ergänzende und konkurrierende Angebote der Grund- und Nahversorgung angesiedelt werden, woraus sich der entsprechende Flächenbedarf ergibt. Die Alternativenprüfung bestätigt die Standortwahl (vgl. FNP-Begründung).</p> <p>Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Alternativenprüfung in Umweltprüfungen werden erfüllt. Naturschutzrechtlich begründete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im naturschutzfachlich gebotenen Umfang vorgesehen (Bilanzierung anhand der HVE Brandenburg 2009 und nach Baumschutzsatzung). Artenschutzrechtlich begründete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden in der Planung vorgesehen.</p> <p>Es wird daher kein Anlass gesehen, das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.</p>	N
Ö9.8	Bitte bedenken Sie auch die Gesamtsituation in Deutschland, der Präsident des Deutschen Bauernverbandes Herr Rukwied hat im vergangenen Jahr vor einem möglichen Versorgungsnotstand für unser Land gewarnt.	Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Bauland ist im vorliegenden Fall städtebaulich sinnvoll und zu begründen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Lebensmittelproduktion können aufgrund der begrenzten Flächengröße ausgeschlossen werden.	V
Ö9.9	Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und an-	<p>Siehe Lfd. Nr. Ö9.7</p> <p>Die Versiegelung findet nur in dem für das Vorhaben notwendigen Umfang statt. Es werden darüber hinaus keine weiteren Flächen für das Bauleitplanverfahren in Anspruch genommen.</p>	N

	dere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der geplanten Umnutzung ist nicht gegeben.		
Ö9.10	Es ist wichtig zu erkennen, dass es nicht bei der Versiegelung einer Fläche von ca. 13.900 m ² bleiben wird, denn die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum bedingen weitere Bodenversiegelungen, welche nicht betrachtet wurden, aber dem Vorhaben direkt zuzurechnen sind.	Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung im Umfang von ca. 1,39 ha. Der Umweltbericht des B-Plans einschließlich Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung umfasst die im Geltungsbereich des B-Planes festgesetzten Flächennutzungen. Hierbei wird von der künftig zulässigen Versiegelung ausgegangen. Die Bilanzierung für den Geltungsbereich des Vorhabens richtet sich demnach nach der für die Nutzung im B-Plan ausgewiesenen GRZ. Sie umfasst auch alle verkehrlichen Anlagen sowie Nebenanlagen auf der Fläche. Zukünftige weitere Maßnahmen die im „Öffentlichen Raum“ liegen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und damit Umweltberichts. An der Lübbener Straße werden kombinierte Geh- und Radwege und eine Querungshilfe angelegt, um die Anbindung des Standortes zu verbessern. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist der Eingriffsumfang im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unabhängig vom Bebauungsplan zu bewerten und ggf. auszugleichen.	H
Ö9.11	Die, um ein starkes Aufheizen der Fläche besonders in den Sommermonaten zu vermeiden, vorgesehene extensive Begrünung der Dachflächen der Nahversarger wurde offenbar aus der Planung entfernt, dieser Schritt ist unverständlich, denn die Begründung ist richtig und sogar um die eines zusätzlichen Lebensraumes für u.a. Insekten erweiterbar. Vermutlich sollen statt der Begrünung Solaranlagen installiert werden, was ja an sich lobenswert ist, aber warum nicht auf einer Dachbegrünung, das schließt sich gegenseitig nicht aus und würde mehrere positive Maßnahmen zusammenführen.	Keine Relevanz für den FNP.	K
Ö9.12	Wiederholt wird die Zielstellungen der Stadt Luckau zur Behebung des Nahversorgungsdefizits in Luckau Ost betont und als Begründung für das Vorhaben vorgebracht. Das geplante Nahversorgungszentrum ist zur Erfüllung dieser Zielstellung total übertrieben, verfehlt diese aber wegen der ungeeigneten Standortwahl trotzdem.	Der Auffassung des Einwenders wird nicht gefolgt. Der Flächenbedarf für einen qualifizierten Standort der Nahversorgung wurde geprüft und abgewogen. Vgl. Kap. Alternativenprüfung der Begründung und Abwägung unter Ö9.7.	N

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

Stand: 27. April 2023

Ö9.13	Deshalb keine Änderung des FNP der Stadt Luckau im Ausmaß der geplanten 4. Änderung und kein Bebauungsplan Nr.22 im jetzt geplanten Umfang.	Die Einwände gegen die Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt. Siehe Abwägung unter Ö9.7.	N
Ö10	BürgerIn 10 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 05.01.2023		
Ö 10.1	<u>Planzeichnung</u> Die Darstellung des Plangebietes ist zu klein, entspricht also nicht der tatsächlichen Größe wie in Teil A: Planzeichnung des B-Plan Nr.22 dargestellt.	Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Der Änderungsbereich des FNP entspricht dem des Geltungsbereichs des B-Plan, daher ist nicht nachvollziehbar warum der Änderungsbereich vom Geltungsbereich des B-Plans abweicht.	N
Ö 10.2	<u>Begründung</u> Die Darstellung des Plangebietes auf Abbildung 1,2 und 5 ist ebenfalls zu klein.	Siehe Lfd. Nr. Ö10.1	K
Ö 10.3	Unter 3. „Ziele und Zwecke der Planänderung“ heißt es „ ... Ziel ist es, die im östlichen Stadtbereich bestehenden Nahversorgungsdefizite zu beheben ... „ und weiter „ ... 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 m ² . Die TF des B-Planes sieht sogar 3318 m ² VKF vor. Das Planvorhaben steht im groben Gegensatz zu den formulierten Zielen der Stadt Luckau. 3318 oder auch 3200 m ² VKF für 768 Einwohner sind maßlos übertrieben und unangemessen.	Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.	K
Ö 10.4	Als konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen der Stadt wird korrekterweise das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Luckau von 2010 angeführt. Die Planung widerspricht jedoch in mehreren Punkten eben jenem Konzept.	Ein Widerspruch ist nicht zu erkennen. Das Zentrenkonzept (EZK 2010) wurde fortgeschrieben. Im fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept wird der Änderungsbereich als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen.	N
Ö 10.5	Zu allererst ist mit der Festlegung eines 2. ZVB in der Teilfortschreibung des EHZK der Stadt Luckau bereits gegen den Punkt 5.5 des EHZK 2010 verstoßen worden, hier heißt es eindeutig: „In Luckau wird mit dem Innenstadtzentrum ein zentraler Versorgungsbereich für die Zukunft empfohlen. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert“. Weiterhin ist zur Beseitigung der Versorgungsdefizite in der Nahversorgung für die östlichen Stadt-	Ein Widerspruch ist nicht zu erkennen. Die Stadt Luckau hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die Fortschreibung des EZK 2010 gebilligt. Somit gilt die fortgeschriebene Fassung des Nahversorgungskonzepts aus dem Jahr 2022. Die Alternativenprüfung der vorliegenden FNP-Änderung prüft und bestätigt die Standortwahl.	N

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

Stand: 27. April 2023

	teile nur Sonderstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Auch gegen den Leitsatz 1“ Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein.“ Wird mit der Planung verstoßen. Letztlich liegt das Plangebiet auch nicht im Suchbereich für einen Nahversorgungsstandort in Luckau-Ost.		
Ö 10.6	Die Feststellung, dass östlich Weideflächen an das Plangebiet angrenzen, wie unter 6.1 „Vorhandene Bebauung und Nutzung im Plangebiet“ beschrieben, ist falsch. Die Weidefläche grenzt westlich an das Plangebiet.	Der redaktionelle Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Im Kapitel 6.1 der Begründung steht: „Die Flächen im Änderungsbereich sind im Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut und werden durch eine intensiv bewirtschaftete Acker- und Weidefläche geprägt.“	K
Ö 10.7	Der Punkt 6.4 „Stromversorgung“ formuliert eine den nördlichen Bereich des Plangebietes tangierende unterirdische Stromleitung- 380 KV-Trasse, welche unmittelbar am räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung endet. Als Versorgungsträger dieser Trasse ist die Vattenfall Europe Transmission GmbH angegeben. Der Ausgangspunkt der Trasse sei das Umspannwerk Ragow. Hierzu ist festzustellen, dass einschlägige Netzkarten diese Angabe nicht bestätigen und im Übrigen die 50Hertz Transmission GmbH seit 2010 den Geschäftsbereich der Vattenfall Europe Transmission GmbH übernommen hat. Die bestehenden 380 KV Höchstspannungsleitungen um Luckau tangieren das Plangebiet nicht.	Die Kabelbetreiber wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren beteiligt. Die SÜLL hat auf oberirdische Leitungsbestände nördlich der Lübbener Straße hingewiesen. Bei erneuter Nachfrage bei der SÜLL am 12.01.2023 wurde bestätigt, dass auf der südlichen Seite der Lübbener Straße keine unterirdischen Leitungsbestände entlang der Lübbener Straße bekannt sind. Die Aussagen in der Begründung zum FNP und B-Plan werden angepasst. Die Darstellung des FNPs außerhalb des Änderungsbereichs zum Leitungsbestand trifft nicht mehr zu; dies hat jedoch keine Auswirkungen auf das vorliegende Änderungsverfahren. Die Anpassung der Darstellung kann in einernachfolgenden Verfahren oder bei künftiger Neuauflistung des FNP berücksichtigt werden.	B
Ö 10.8	Die unter 6.5 „Vorhandene Erschließung und Verkehr“ beschriebene Feststellung bezüglich der eingeschränkten ÖPNV Erschließung ist richtig. Die Feststellung „Für die andere Richtung (nach Lübbenau oder Lübben) ist die Haltestelle „Zaackoer Weg“ zu nutzen“ ist nicht zu akzeptieren, da diese ca. 800m entfernte Haltestelle nicht geeignet ist, das Plangebiet fußläufig zu erschließen.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und in der Begründung berichtigt.	B
Ö 10.9	Der unter 6.6.1 „Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ herangezogene artenschutzrechtliche Fachbeitrag erfüllt in vielerlei Hinsicht nicht die gestellten Anforderungen. Der qualitativ nur sehr geringe Nachweis z.B. von Insekten ist nicht akzeptabel. Die Teilfläche mit der vermuteten höchsten Biodiversität wurde gar nicht untersucht, selbst die intensiv genutzte Ackerfläche wird jedoch von wesentlich mehr Insekten genutzt als den nachgewiesenen 5 Insektenarten. In Worten „FÜNF“. Die Schlussfolgerung „Im Ergebnis dieser Prüfung kann auf	Im Zuge der faunistischen Erfassungen wurden insgesamt nur sehr wenige Insekten erfasst, was sich durch die intensive Ackernutzung auf großen Teilen der Vorhabenfläche erklären lässt. Das Vorkommen insbesondere von streng geschützten Arten kann Insektenarten, kann aufgrund fehlender geeigneter Habitats und Futterpflanzen ausgeschlossen werden. Zu den übrigen weit verbreiteten Arten findet sich im Fachbeitrag Artenschutz eine entsprechende artenschutzrechtliche Einschät-	UB

	<p>Ebene der FNP-Änderung und dem B-Plan nachfolgenden Planungsebenen sichergestellt werden, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird.“ Ist so nicht zu akzeptieren, da das zugrunde liegende Gutachten in großen Teilen mangelhaft ist.</p>	<p>zung. Die Koppelfläche westlich des Ackers wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 mehrfach von außen begutachtet, da sie nicht begehbar war. Insbesondere die Randstrukturen zwischen der Koppelfläche und dem angrenzenden Acker wurden in einer separaten Begehung im Juni 2021 begutachtet. Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit erfolgte im Februar 2023 eine zusätzliche Begehung der Koppelfläche, welche nun zugänglich war. Im Zuge dieser Begehung und der Erkenntnisse aus den Kartierungen 2021/2022 wurde die Biotopausstattung der Fläche im Hinblick auf das Vorkommen besonderer Blühpflanzen eingeschätzt. Bei der Koppelfläche handelt es sich um eine Frischweide (siehe Biotopkarte). Diese ist artenarm und von Glatthafer geprägt. Auf der Fläche finden sich wenige weit verbreitete Blühpflanzen, die Futterpflanzen für weit verbreitete Insektenarten darstellen. Pflanzenarten mit speziellen Habitatansprüchen, welche essenziell für das Vorkommen besonders und streng geschützter Insektenarten sind, wurden nicht festgestellt. Die Ergebnisse der Begehung im Februar 2023 im Hinblick auf die Insekten werden in Fachbeitrag Artenschutz sowie den Umweltbericht eingearbeitet und artenschutzrechtlich bewertet. Auf Grundlage dieser Erfassungen ist aus gutachterlicher Sicht auch eine fachgerechte Einschätzung der Koppelfläche möglich. Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen ist eine Beurteilung der Vorhabenfläche im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie des allgemeinen Artenschutzes aus gutachterlicher Sicht möglich.</p> <p>Die Ergebnisse der durchgeführten Erfassungen sind im Fachbeitrag Artenschutz in Kapitel 5 im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewertet. Der Fachbeitrag Artenschutz wird um die im Zuge der zusätzlichen Begehung der Koppelfläche im Februar 2023 erbrachten Ergebnisse ergänzt.</p>	
<p>Ö 10.10</p>	<p>Die von der unteren Denkmalschutzbehörde in Aussicht gestellte Erlaubnisfähigkeit basiert auf der ursprünglichen Höhenangabe, diese wurde jedoch aktuell um +0,5 m korrigiert und entspricht noch immer nicht den möglichen Maximalhöhen über dem bestehenden Gelände</p>	<p>Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.</p>	<p>K</p>

<p>Ö 10.11</p>	<p>Zum Ziel 2.7 LEP HR ist eine fehlende Kongruenz festzustellen. Es wird auf eine geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hingewiesen. Hier war +1% genannt, dieser Wert entspricht jedoch in nicht den objektiv zu erwartenden Werten von 37,9 -41,1%. 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. Diese Zustimmung wurde ausschließlich durch die falsche Angabe der Kaufkraftbindungsquote erzielt.</p>	<p>Zunächst ist festzuhalten, dass die Bürgerin augenscheinlich Grundsatz 2.8 und Grundsatz 2.11 vermischt. Ergänzend ist festzuhalten, dass landesplanerische Grundsätze abwägungsfähig sind. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz. Hinsichtlich der Berechnung der Bürgerin ist festzuhalten: Die Berechnung der Umsätze ist schlichtweg falsch (siehe Punkte Ö 19.169 – 19.171.). Die Umsätze sind Kapitel 5.3 zu entnehmen und betragen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel rd. 10,7 Mio. Euro im zu erwartenden Moderate Case. Gleichzeitig ist das Kaufkraftpotenzial für Luckau, Heideblick und Dahme/Mark nicht zutreffend: s. Kapitel 3.1 (Tabelle 1 auf S. 9): nur Teilbereiche der Kommune Dahme/Mark im Untersuchungsraum. Hinsichtlich des einschlägigen landesplanerischen Verflechtungsbereiches wird für Luckau als Mittelzentrum lediglich Heideblick und Dahme/Mark berücksichtigt (s. Kapitel 6.5). Die zentralörtliche Funktion umfasst gemäß INSEK Luckau 2030 einen deutlich weiter gefassten Bereich (s. INSEK 2030, S. 9). Stadt+Handel hat bereits auf einen kleineren Verflechtungsbereich zurückgegriffen. Das Kaufkraftpotenzial für alle 3 Kommunen beträgt somit – wie im Gutachten angegeben – rd. 41,1 Mio. Euro im Segment Nahrungs- und Genussmittel (Kapitel 6.5, S. 57). 10,7 Mio. Euro „geteilt“ durch 41,1 Mio. Euro entspricht einer Relation von 26 %. Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend und rechnerisch falsch. Für den Grundsatz 2.8 wird kein konkreter Abschöpfungswert genannt (vgl. LEP HR, S. 30 und 61/62). Demnach ist das Planvorhaben konform zum Grundsatz 2.8 (so auch in der Auswirkungsanalyse beschrieben). Hierbei ist der Kaufkraft-Abschöpfungswert – wie vorstehend beschrieben – auch mit über 25 % als konform zu bewerten. Beim Grundsatz 2.11 sind sodann 25 % als relevante Größe zu sehen. Erneut handelt es sich um einen Grundsatz (Abwägungsfähig). Die Überschreitung um 1 %-Punkt bei im Vergleich zum INSEK Luckau 2030 gleichzeitig deutlich kleiner gefassten einschlägigen Bezugsraum ist eindeutig als nicht relevant/nicht kritisch zu bewerten. Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.</p>	<p>Z</p>
--------------------	--	--	----------

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

Stand: 27. April 2023

<p>Ö 10.12</p>	<p>Zur positiven Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 10.03.2022 ist festzustellen, dass hier eindeutig ein Interessenkonflikt vorliegt, da der Bürgermeister der Stadt Luckau auch Vorstandsmitglied der Gemeinschaft ist. Der Gesellschaft obliegt die objektive Prüfung gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP HR, diese ist offensichtlich nicht erfolgt.</p>	<p>Nicht nachvollziehbare Meinungsäußerung. Von einem ordnungsgemäßen Verhalten der Behörde ist auszugehen.</p>	<p>K</p>
<p>Ö 10.13</p>	<p>Unter 7.3 ist bezüglich Landesprogramm Brandenburg (LaPro) formuliert: „Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild soll der vorhandene hochwertige Eigencharakter des Gebietes gepflegt und der Landschaftsraum mittlerer Erlebniswirksamkeit entwickelt werden“, hier stellt sich die Frage wie dieses Ziel bei einem Versiegelungsgrad von 80% und mit bis 13,0 m hohen kubischen Gebäuden (incl. Aufbauten) erreicht werden kann.</p>	<p>Durch die Inanspruchnahme von 1,7 ha Ackerfläche werden die gesamt-räumlichen Zielstellungen des LaPro nicht erheblich nachteilig berührt. Siehe auch Bewertung im Umweltbericht, Kap. 2.3.6 Landschaft.</p>	<p>K</p>
<p>Ö 10.14</p>	<p>Zur Einschätzung des Planvorhabens zu den Zielen und Vorgaben des INSEK der Stadt Luckau ist festzustellen, dass auch hier nur die positiven Aspekte betrachtet werden, um eine Kongruenz darzustellen. Die aufgeführten Punkte 1-4 sind nicht Bestandteil des INSEK, sondern eher eine lose Aufzählung einzelner Inhalte. Des INSEK beinhaltet 10 Leitlinien, von denen viele nicht kongruent zum Planvorhaben sind.</p>	<p>Die Anmerkung ist nicht nachvollziehbar. Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Zielen des INSEK 2030 der Stadt Luckau. Das INSEK weist die Fläche bereits als Siedlungsfläche aus und thematisiert die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsstandorts (S. 145 INSEK 2030). Speziell soll die Versorgung in Luckau Ost Berücksichtigung finden. Dem Wunsch wird mit dem Bauleitplanverfahren nachgekommen. Demnach widerspricht das Vorhaben nicht den Vorgaben des INSEK 2030. Vgl. Ausführungen in der Begründung zum INSEK; diese wurden zum Feststellungsbeschluss ergänzt.</p>	<p>Z</p>
<p>Ö 10.15</p>	<p>Zu 1. „Stärkung der Gesamtstadt“ ist festzustellen, dass dieses Ziel verfehlt wird, da der legitime ZVB Innenstadt und hier speziell die Innenstadt niederen Zielen geopfert wird.</p>	<p>Die Ergänzung des ZVB Innenstadt durch einen qualifizierten Nahversorgungsstandort trägt zur Stärkung von Luckau insgesamt bei.</p>	<p>K</p>
<p>Ö 10.16</p>	<p>Zu 2. „Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren“ das Ziel der Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche wird verfehlt, das Gegenteil wird durch den umfangreichen Kaufkraftabfluss eintreten.</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse und die Fortschreibung des Nahversorgungskonzepts belegen die Vereinbarkeit von Haupt- und Nebenzentrum.</p>	<p>K</p>
<p>Ö 10.17</p>	<p>Zu 3. „Sicherung und Stärkung der Nahversorgung“, schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche werden nicht vermieden, sondern gefördert (siehe auch zu 2.). Die Etablierung bzw.</p>	<p>Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Behebung des Grund- und Nahversorgungsdefizites in Luckau Ost. Kleinere Ortsteile sind für die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte nicht geeignet.</p>	<p>K</p>

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

Stand: 27. April 2023

	Sicherung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleineren Ortsteilen ist durch das Planvorhaben nicht gegeben und als eher hinderlich einzustufen.		
Ö 10.18	Zu 4. „Bereitstellung ergänzender Standorte“, der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig) ist für die geplante Änderung des FNP irrelevant. Der Empfehlung zur restriktiven Handhabung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird nicht gefolgt.	Da im FNP eine Sonderbaufläche Nahversorgung ausgewiesen wird, kann im B-Plan Nr. 22 ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden. Im SO nach § 11 BauNVO können die zulässigen Warensortimente geregelt werden.	K
Ö 10.19	Gegen die Leitlinie 2 des INSEK wird insofern verstoßen, dass das als prioritäre Wohnbaufläche vorgesehene Areal zur Entwicklung neuer Wohnstandorte nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Auch mit der Leitlinie 5 zum Klimaschutz ist das Vorhaben nicht vereinbar. Die Leitlinie 7 ist durch den Umfang des Planvorhabens mehrfach verletzt. Ein einzelner Nahversorger in Luckau Ost wäre sicher mit einer lebendigen Innenstadt, die bestens versorgt, zum Flanieren einlädt und Anziehungspunkt für Gäste ist vereinbar. Die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nicht den Zielstellungen des INSEK der Stadt Luckau.	Die Fläche des Plangebiets wird im INSEK als potenzielle Wohnbaufläche ausgewiesen. Das INSEK verweist auch auf den Handlungsbedarf in Luckau Ost zur Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes. Mit dem Bauleitplanverfahren soll dieses Defizit behoben werden. Der Nahversorgungsstandort nimmt nur 1,7 ha der insgesamt 4,2 ha großen Wohnbaupotenzialfläche in Anspruch. Die Ausführungen in der Begründung zum INSEK werden vor dem Feststellungsbeschluss ergänzt.	B
Ö 10.20	Die Ausführungen zum Punkt „Teil-Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts“ bestätigen die Vorwürfe, dass die Teilfortschreibung einzig und allein der Legitimierung des Planvorhabens dient. Die Formulierung „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 ist eindeutig genug auch in Anbetracht der Tatsache, dass Stadt+ Handel hier einzig für die Stadt Luckau zu arbeiten hatte, aber parallel auch für die Investoren tätig war.	Die Tatsache, dass die Teilfortschreibung parallel zum Bauleitplanverfahren stattgefunden hat ist korrekt. 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 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.	K
Ö 10.21	Unter „Lärmaktionsplanung heißt es:“ Das Plangebiet ist gemäß den Angaben der Lärmaktionsplanung vom Landesamt für Umwelt vom 29.08.2017 nicht von Verkehrslärm der Bundesautobahn B 87 betroffen.“ Hier stellt sich die Frage ob die Bundesautobahn A 13 oder die Bundesstraße B 87 oder doch die Landesstraße L52 gemeint ist.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Lärmaktionsplanung geht von der Bundesautobahn A 13 aus. Die Begründung wird entsprechend berichtigt.	B

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

<p>Ö 10.22</p>	<p>Die Begründung zu 9.2.1 „Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche „Nahversorgung““ „Städtebauliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung eines Grund- und Nahversorgungsstandorts südlich der Lübbener Straße. Dieser soll das vorhandene Nahversorgungsdefizit in Luckau Ost beheben“ ist nicht zu akzeptieren, in Verbindung mit der unter 9.2.2 beschriebenen Fläche sollen auf ca. 1,7 ha Fläche bis zu 3318m² VKF errichtet werden, das ist für das ausgegebene Ziel mehr als unangemessen. Das städtebauliche Ziel wird verfehlt.</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse hat belegt, dass durch das Vorhaben bei Begrenzung der VKF im Nahversorgungsbereich sowie der Begrenzung der Verkaufsfläche für ergänzende und zentrumsbildende Einzelhandelsbetriebe negative städtebauliche Auswirkungen und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen werden können.</p>	<p>K</p>
<p>Ö 10.23</p>	<p>Zur Alternativenprüfung ist klar, dass sich aus Sicht des Plangebers keine Standortalternativen in Luckau anbieten. Eine Standortalternative würde mit hohen finanziellen Verlusten für die Investoren einhergehen, da die Grundstücke bereits erworben sind. Also ist von einer objektiven Bewertung der Alternativen nicht auszugehen. Wie schon oft dargelegt drängen sich Alternativstandorte förmlich auf, wenn die Größe des Planvorhabens an die städtebaulichen Bedürfnisse der Stadt Luckau angepasst würden und keine Rücksicht auf bereits getätigte private Investitionen genommen würde. An den geplanten Auswüchsen in der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Luckau trägt die Verwaltung durch die blinde Unterstützung der Investoren die Verantwortung. Eine Reduzierung der Fläche auf ein Maß, das es weiterhin erlaubt das Vorhaben, wie es ursprünglich geplant war zu realisieren (siehe BuW 17.02.2021) würde weiterhin die Ambitionen zur Verlagerung des Bestandsmarktes Aldi verhindern.</p>	<p>Die Meinungsäußerung enthält unsachgemäße Unterstellungen. Mit dem Vorhaben ist die Stadt bestrebt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Stadtentwicklung ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum in Ergänzung zum ZVB Innenstadt zu realisieren. Die Auswirkungsanalyse belegt die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens. Die Größe des Plangebiets gemäß Vorstellung im BuW am 17.02.2021 entspricht der Größe des aktuellen Plangebietes.</p>	<p>K V K</p>
<p>Ö 10.24</p>	<p>Die unter 11.2 „Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung“ getroffenen Feststellungen sind realitätsfern, von Fachkräftemangel sollten auch die Planer bereits gehört haben. Die Besetzung der neu geschaffenen Arbeitsplätze wird zwangsläufig zu Kannibalisierungseffekten führen, welche auch zur Aufgabe von Selbstständigkeit vorrangig in der Innenstadt führen kann. Die Schlussfolgerung, dass sich das Vorhaben positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung auswirkt ist zu kurz gedacht, es werden Großkonzerne unterstützt, die Gewinne werden nicht nachhaltig in der Region gehalten.</p>	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Durch das Vorhaben werden Arbeitsplätze geschaffen und durch den Bau der Vorhabens Baufirmen für einen gewissen Zeitraum beschäftigt. Somit ist die Aussage, dass durch das Vorhaben Arbeitsplätze entstehen korrekt.</p>	<p>N</p>

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

Ö 10.25	Zu 11.3 ist nur festzustellen, dass bestehenden Wohnnutzungen bislang nicht gefährdet sind, aber teilweise durch das Vorhaben gefährdet gesehen werden.	Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Bei dem Punkt 11.3 geht es um die Bevölkerungsentwicklung im Sinne von Einwohnerzahlentwicklung. Da im Änderungsbereich kein Wohnraum geschaffen wird, hat die Planung auch keine Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung.	N
Ö 10.26	Unter 11.4 „Verkehrsentwicklung“ wird sich auf das bereits kritisierte Verkehrsgutachten bezogen, die Schlüsse sind nicht berechtigt. Die verkehrstechnische Erschließung für Sattelzüge konnte bislang nicht zweifelsfrei belegt werden.	Mit Schreiben vom 09.03.2023 bestätigte der Landesbetrieb Straßenwesen das Planvorhaben. Siehe TöB-Tabelle Lfd.Nr. 15.12.	K
Ö 10.27	11.5 „Lärmentwicklung, sonstige Immissionen“: Das schalltechnische Gutachten stützt sich vorrangig auf das kritisierte Verkehrsgutachten und arbeitet selbst mit falschen Annahmen. Das Ergebnis wird angezweifelt.	Um den Anregungen der Immissionsschutzbehörde zum B-Plan und aus der Öffentlichkeit nachzukommen, wurde das Lärmgutachten überarbeitet. Im Ergebnis wird auch hier die Umsetzbarkeit der Planung belegt. In der FNP-Begründung wird auf die fortgeschriebene Lärmprognose hingewiesen.	B
Ö 10.28	Die landwirtschaftliche Nutzfläche muss als solche zur Sicherung der menschlichen Existenzgrundlage unbedingt erhalten werden. Es muss auch produziert und nicht nur konsumiert werden. Wünschenswert wäre jedoch wenn der neue Grundeigentümer sich für eine biologische Landwirtschaft einsetzen würde.	Im Umfeld des Änderungsbereichs ist weiterhin landwirtschaftliche Nutzung möglich. Ob hier biologische Landwirtschaft betrieben wird, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	K
Ö 10.29	Die geplante Flächennutzungsplanänderung birgt nachteilige Auswirkungen für die Natur, die Landwirtschaft, die Menschen und städtebaulich für die Stadt Luckau selbst.	Die Auswirkungen der Planung wurden in der Umweltprüfung untersucht. Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden vorgesehen. Einzelheiten ergeben sich aus den Umweltberichten zur Bauleitplanung. Im Ergebnis verbleiben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die benannten Schutzgüter.	V
Ö 10.30	<u>Umweltbericht</u> Der Umweltbericht liegt auch in der Offenlegungsphase nur als Entwurf vor, und ist somit nicht verbindlich. Dieser Bericht stützt sich auf die zugearbeiteten Gutachten, welche aber teilweise gravierende Mängel aufweisen, dadurch begründet sind die Schlussfolgerungen zumindest teilweise falsch. Es ist nicht erwähnt, dass die Weidefläche als die Teilfläche mit der potentiell größten zu erwartenden Biodiversität nicht untersucht wurde.	Der Umweltbericht lag im Entwurf vor. Zum Satzungsbeschluss liegt die Endfassung der Unterlage vor. Die pauschale Behauptung, die Gutachten wiesen gravierende Mängel auf, wird nicht unterstützt. Konkret wird hier die Weidefläche benannt. Die wurde erfasst und bewertet. Die Koppel wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 von außen begutachtet (Sichtbeobachtung mit Fernglas und Spektiv). Insbesondere das Birkenwäldchen auf der Koppelfläche wurde 2021/2022 auch im Hinblick auf Höhlen und Spalten begutachtet. An den	Z

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

Stand: 27. April 2023

		<p>Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Innerhalb bzw. randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt.</p> <p>Im Februar 2023 erfolgte eine weitere Begehung der Koppelfläche, welche nun frei zugänglich war. Im Zuge dieser Begehung wurde die Koppelfläche im Hinblick auf das Vorkommen essenzieller Nahrungspflanzen für besonders und streng geschützte Insektenarten eingeschätzt. Zudem wurde die Fläche auf ein Vorkommen des Maulwurfs hin untersucht.</p>	UB / B
Ö 10.31	<p>Angeblich verbleiben keine erheblichen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Vorhabenfläche hat aufgrund ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben. Diese Aussagen sind komplett unverständlich, denn was macht denn Kulturlandschaft aus? Wogende Getreidefelder, goldgelbe Rapsblüten oder einfach nur grüne Wachstumsstadien der Feldfrüchte, daran kann sich der geneigte Mensch erfreuen. Also die komplett falsche Schlussfolgerung, bis 13,0 m hohe Gebäude (incl. Aufbauten) in kubischer Bauweise beeinflussen das Landschaftsbild mehr als unerheblich. Dies trifft im Übrigen auch auf das Stadtbild zu.</p>	<p>Meinungsäußerung.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine Größe von lediglich 1,7 ha. Im Umfeld bleiben Ackerflächen erhalten.</p>	K V
Ö 10.32	<p>Die Ausnahmen zu baulichen Einhausungen der Anlieferbereiche wurden nicht berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den B-Plan und hat keine Relevanz für den FNP.</p>	K
Ö 10.33	<p>Offensichtlich wurde die BaumSchV LDS 2011 angewendet, nicht die gültige BaumSchV LDS 2022.</p>	<p>Der Umweltbericht inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im August 2022 erstellt. Die aktuelle Fassung der BaumSchV LDS wurde erst am 28.09.22 veröffentlicht. Sie wurde daher noch nicht berücksichtigt. Die Unterlagen werden dahingehend angepasst.</p> <p>Hinweis: Nach der aktuellen Fassung der BaumSchV würde sich ein geringerer Kompensationsbedarf ergeben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich jedoch weiterhin, die in der Offenlagefassung zum B-Plan Nr. 22 angegebenen 28 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p>	UB H
Ö 10.34	<p>Die Abbildung 2: „Lageplan der Bauleitplanung (Stand 22.08.2022)“ unterscheidet sich von Abbildung 2: „Lageplan des B-Plans Nr. 22 (Stand 22.08.2022).“</p>	<p>Die Beschriftung der Abbildung 2 im Umweltbericht des FNP wird redaktionell korrigiert. Abbildung 2 zeigt den Lageplan zum Bauvorhaben.</p>	UB
Ö 10.35	<p>Im Abschnitt 1.5.2.3 „Bodendenkmale“ wird auf das Kapitel 0 verwiesen, der Bericht beinhaltet jedoch kein Kapitel 0.</p>	<p>Der redaktionelle Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht korrigiert.</p>	UB

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

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stand: 27. April 2023

<p>Ö 10.36</p>	<p><u>Abwägung</u> Zu Ö1.1: „Die Bauleitplanung verhält sich nicht zur Gestaltung der Straßenverkehrsfläche. Umbauten liegen in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes, die Bauleitplanung kann diese nicht anordnen“ ist insoweit nicht nachzuvollziehen, als aktuell die Umgestaltung einer öffentlichen Verkehrsfläche Bestandteil der Planungen ist. Das genannte Verkehrsgutachten hat die angesprochenen Straßen/ Bereiche gar nicht untersucht, die vorgetragenen Sorgen sind berechtigt.</p>	<p>Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Die Stellungnahme unter Ö1.1 beschäftigt sich mit Tempoüberschreitungen durch Verkehrsteilnehmer.</p>	<p>K</p>
<p>Ö 10.37</p>	<p>Zur Mehrzahl der Punkte Ö2 ist festzustellen, dass diese sehr wohl den FNP betreffen, denn erst die geplante Änderung des FNP ermöglicht den beschriebenen städtebaulichen Blödsinn.</p>	<p>In Vorbereitung auf den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss wurden die Abwägungsvorschläge unter Ö2 überprüft und teilweise fortgeschrieben.</p>	<p>Siehe oben unter Ö2</p>
<p>Ö 10.38</p>	<p>Die unter Ö3 vorgebrachten hochqualifizierten Beiträge wurden mit den bereits mehrfach kritisierten Gutachten des Vorhabenträgers herabgesetzt. Die Stadt Luckau ist gut beraten nicht blind allen Unterlagen des Vorhabenträgers zu vertrauen. Bitte nutzen Sie Ihre Fachkompetenz, auch gegen kommunalpolitische Vorgaben.</p>	<p>In Vorbereitung auf den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss wurden die Abwägungsvorschläge unter Ö3 überprüft und teilweise fortgeschrieben.</p>	<p>Siehe oben unter Ö3</p>
<p>Ö 10.39</p>	<p>Zu Ö5.5: Das „aufgezeigte Nahversorgungsdefizit in Luckau Ost“ rechtfertigt in keinsten Weise bis zu 3318 m² VKF auf ca. 17.000 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche. Zur Erinnerung nur ca. 600 Einwohner werden mit dem geplanten NVZ von der Unterversorgung erlöst, 600 !! Demnach müsste z.B. der Ortsteil Duben auch ein NVZ in diesem Umfang erhalten ...</p>	<p>Meinungsäußerung. Ein Vergleich zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Duben hinsichtlich der Versorgungsfunktion ist unsachgemäß. Der Hinweis hat keine Relevanz für den FNP. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>Ö 10.40</p>	<p>Zu 1.12: Der Boden ist nicht regional durchschnittlich gut, sondern regional überdurchschnittlich gut! Weiterhin ist es töricht anzunehmen den Boden zu verbringen und damit die wertvollen Eigenschaften zu erhalten, gewachsener Boden ist ein Ökosystem. Die Alternativenprüfung erfolgte nicht für einen Standort der es ermöglicht das aufgezeigte Nahversorgungsdefizit in Luckau Ost zu beseitigen, sondern ausschließlich für das geplante NVZ. Der Hinweis zur herausragenden Bedeutung der Landwirtschaft zur Versorgung der Bevölkerung bleibt unberücksichtigt. Jede Ackerfläche ist wichtig für die Erzeugung von Nahrungs- u. Futtermitteln sowie von Energiepflanzen.</p>	<p>Die Bodenrichtwertkarte des Geoportal Brandenburg bestätigt die Bodenzahl von durchschnittlich 50 (von 100). Die Karte des Geoportals zeigt, dass die Böden in der Umgebung mindestens die gleiche Wertigkeit haben, wenn nicht sogar einen höheren Wert aufweisen. Die Alternativenprüfung belegt, dass es in Luckau Ost keine anderen Flächenalternativen mit geeigneter Größe für einen Grund- und Nahversorgungsstandort gibt. Die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Produktion wurden abgewogen. Aufgrund der begrenzten Flächengröße von 1,7 ha sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>	<p>V</p>

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

Stand: 27. April 2023

		Im Sinne der nachhaltigen Nutzung der Böden soll der für das Vorhaben abgetragene Oberboden einer landwirtschaftlichen Nutzung übergeben werden.	
Ö 10.41	Die Abwägungstabelle ist nicht datiert und nicht unterzeichnet.	Der Hinweis bezieht sich auf die Offenlagefassung. Die Abwägungstabelle muss nicht unterzeichnet werden und ist mit dem Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022 datiert.	V
Ö 10.42	Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Abwägende vermutlich nicht Mitarbeiter der Luckauer Stadtverwaltung ist, zu groß ist der Einfluss der vom Vorhabenträger beigebrachten Unterlagen.	Nicht nachvollziehbare Meinungsäußerung. Die Abwägungsvorschläge wurden durch die Zusammenarbeit des Planungsbüros mit den Fachplaner und der Stadtverwaltung vorbereitet. Nach § 4b BauGB kann die Gemeinde Verfahrensschritte an einen Dritten übertragen. Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB aber führt die Stadtverordnetenversammlung selbst durch; dabei steht es ihr frei die Vorschläge zu übernehmen oder aber anzupassen. Die Abwägung der Stadtverordneten wird durch förmlichen Beschluss dokumentiert.	-
Ö 10.43	Die Stadt Luckau führt das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB als Bauleitplanung durch und hat die Stellungnahmen selbst objektiv und souverän abzuwägen.	Der Hinweis ist korrekt. § 2 Abs.1 BauGB lautet: Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.	V
Ö 10.44	Ich hoffe, dass meine Argumente als positiver Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung meiner Heimatstadt Luckau betrachtet werden und behilflich sind eine städtebauliche Katastrophe zu verhindern.	Die in der Stellungnahme hervorgebrachten Punkte wurden in den Lfd. Nr. Ö10 ff abgewogen.	V
Ö 10.45	Sollte die Stadtverwaltung den Investoren die Planung so durchgehen lassen ist nur zu hoffen, dass die höhere Verwaltungsbehörde und die oberen und unteren Genehmigungsbehörden die geplante Realisierung ablehnt.	Meinungsäußerung. Keine Abwägung erforderlich.	K
Ö 10.46	Für nähere Erläuterungen meines Beitrages stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
Ö11	BürgerIn 11 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 23.04.2023		
Ö11.1	Bezugnehmend auf Ihren Fachbeitrag „Artenschutz Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau“,	Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.	K

	Projekt-Nr. 41060, möchte ich Ihnen als Projektleiter eine wichtige Information nicht vorenthalten.		
Ö11.2	<p>Im Februar diesen Jahres wurden auf dem Gelände des geplanten NVZ Lübbener Straße in Luckau 22 Birken gefällt. Ihr Umweltbericht sieht jedoch eine andere Perspektive für die Bäume vor. Auf der Abbildung 22 ist sehr gut zu erkennen, dass in diesem Bereich die Bäume 16 bis 22 und 32 bis 35, in Summe 11 Stück, zu erhalten und zu schützen sind, davon sind aber schon jetzt nur noch 5 (oder 4 – einer ist zweistämmig ?) übrig ! Die Schutzmaßnahmen sind in der Vermeidungsmaßnahme 5 ausführlich beschrieben. Im Text liest sich weiterhin, dass insgesamt „nur“ 20 Bäume „verloren“ gehen werden. Anlässlich der Sitzung des Ausschusses für Bau und Wirtschaft der Stadt Luckau am 21.03.2023 erhielt ich auf meine Nachfrage die Antwort, dass es sich um eine Überschneidung der Genehmigung (zur Baumfällung) und des Umweltberichtes handele. Da die Bäume nun weg seien werden weitere Ausgleichsmaßnahmen ergriffen ...</p>	<p>Der Sachverhalt ist der Stadtverwaltung und dem Fachplaner bekannt. Die Baumfällung wurde nicht durch den Vorhabenträger veranlasst. Sie diente nicht der Bauvorbereitung für das Vorhaben. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers der Veranlasser war, war die Fällung mit der UNB abgestimmt. Es bedurfte keiner Genehmigung.</p> <p>Für die vorliegende FNP Änderung gilt: Das Ergebnis der Umweltprüfung bleibt unberührt. Das Kompensationserfordernis ändert sich nicht. Die Vermeidungsmaßnahme zu Erhaltung von Bäumen, die nicht durch die Umsetzung des Planvorhabens berührt sind, bleibt unverändert bestehen. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind nicht zu erkennen.</p> <p>Eine Stellungnahme des Fachplaners und zugleich Verfasser des Umweltberichts (IUS) wird der Abwägungstabelle beigefügt. In den Fachbeiträgen wird auf die Fällung hingewiesen.</p>	UB
Ö11.3	Aus gegebenem Anlass bitte ich ausdrücklich darum, der Stadt Luckau sowie anderen Involvierten des Verfahrens nicht die personenbezogenen Daten dieser Nachricht zu übermitteln.	Dem Hinweis wurde nachgekommen. Die personenbezogenen Daten des Verfassers dieser Stellungnahme wurden nicht an Dritte weitergegeben. Die Bestimmungen des Datenschutzes wurden hierbei beachtet.	V

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P) mit Legende nach der öffentlichen Auslegung
 Keine.

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (UB) nach der öffentlichen Auslegung

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	In Vorbereitung auf den Feststellungsbeschluss zur 4. FNP-Änderung und zum Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 22 wurden ein Baugrundgutachten und Erläuterungsbericht zum Konzept Niederschlagsentwässerung der Außenanlagen eingeholt. Für die vorliegende FNP-Änderung ist geklärt, dass die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung möglich ist.	Ö2.5, 2.7
2	Die Niederschlagsentwässerung sowie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden in groben Zügen erklärt.	Ö4.9
3	Um den Anregungen der Immissionsschutzbehörde zum B-Plan und aus der Öffentlichkeit nachzukommen, wurde das Lärmgutachten überarbeitet. Im Ergebnis wird auch hier die Umsetzbarkeit der Planung belegt. In der FNP-Begründung wird auf die fortgeschriebene Lärmprognose hingewiesen.	Ö6.3ff Ö 10.27
4	Aussagen zur Niederschlagsentwässerung werden ergänzt.	6.37, 6.61f
5	Ergänzung der Standortalternativenprüfung.	Ö6.53
6	Die Aussagen zur Vereinbarkeit der Planung mit dem INSEK wurden ergänzt.	Ö8.4 Ö10.14, 10.19
7	Die Ergebnisse der Begehung der Koppel im Februar 2023 im Hinblick auf die Insekten werden in Fachbeitrag Artenschutz sowie den Umweltbericht eingearbeitet und artenschutzrechtlich bewertet.	Ö6.57, Ö9.3 Ö10.9ff
8	Redaktionelle Anpassung im Kapitel Stromversorgung.	Ö10.7
9	Ergänzung der Meterangabe der Entfernung des Änderungsbereichs zur Haltestelle „Zaackoer Weg“.	Ö10.8
10	Redaktionelle Anpassung im Kapitel Lärmaktionsplanung.	Ö10.21
11	Redaktioneller Hinweis auf die Baumfällungen im Februar 2023, die nicht im Zusammenhang mit dem Planvorhaben stehen	Ö11.2

11	Redaktionelle Anpassung /Ergänzung im Umweltbericht.	Ö6.21; Ö6.58; Ö10.33, Ö10.34; Ö10.35,
----	--	---

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

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die Umsetzung von verkehrsrechtlichen Anordnungen oder baulichen Maßnahmen zur Temporeduzierung auf öffentlichen Straßen obliegen dem Träger der Straßenbaulast und sind bei Umsetzung Planung zu prüfen.	Ö1.1
2	An der Lübbener Straße werden kombinierte Geh- und Radwege und eine Querungshilfe angelegt, um die Anbindung des Standortes zu bessern.	Ö2.11
3	Das Ergebnis der Beteiligung ist mitzuteilen.	Ö4.28
4	Auflagen zu Betriebszeiten für die gewerbliche Nutzung sind in der Baugenehmigung zu beauftragen. Gleiches gilt für Maßnahmen an technischen Einrichtungen des Betriebs.	Ö6.19 f
5	Zum Bauantrag soll ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorgelegt werden.	Ö6.43ff
6	Die Stadt stellt auf dem angrenzenden Acker Flächen für die Umsetzung für die CEF1-Maßnahme zur Verfügung. Die externe Maßnahme CEF1 für die Feldlerche wird vertraglich geregelt.	Ö7.2
7	Aussagen zu den externen Maßnahmen AE2 und CEF1 werden in die Begründung aufgenommen; die Maßnahmebeschreibung im Umweltbericht wird angepasst. Die externe Maßnahme AE2 wird vertraglich geregelt.	Ö7.3; Ö9.6
8	Im Anschluss an die Entwicklungspflege folgt eine Unterhaltungspflege, welche im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan zu regeln ist.	Ö7.5
9	An der Lübbener Straße werden kombinierte Geh- und Radwege und eine Querungshilfe angelegt, um die Anbindung des Standortes zu bessern. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist der Eingriffsumfang im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unabhängig vom Bebauungsplan zu bewerten und ggf. auszugleichen.	Ö2.11 Ö9.10
10	Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zu Ersatzpflanzungen für Baumverluste.	Ö10.33

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

Einwender / Sachpunkt	Abwägungsbegründung
Bürgerin 2 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.02.2022	
Ö2.15 Eine Unterversorgung im Lebensmittelbereich wird nicht festgestellt. Zudem ist kein Bevölkerungswachstum zu erwarten, sodass die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit dieses Vorhabens in Frage gestellt wird.	Die Notwendigkeit für die Qualifizierung der Nahversorgungsangebote in Luckau Ost wurde gutachterlich belegt und ist stadtpolitische Zielstellung. Dies drückt sich in den gebilligten informellen Konzepten der Stadt Luckau aus (EZK und INSEK).
BürgerIn 3 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 22.02.2022	
Ö 3.2/3.3 Hier ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verletzt. Die schutzwürdige Wohnnutzung im Umfeld des Planvorhabens ist in unzumutbarer Weise betroffen.	Der Flächennutzungsplan stellt für den Nahversorgungsstandort eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ dar. Bei der Verdichtung von Nahversorgungsangeboten wie im vorliegenden Fall, lässt sich der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG häufig nicht idealtypisch umsetzen. Die Inanspruchnahme gut erschlossener Nachverdichtungspotentialflächen führt regelmäßig zu Situationen, in denen der Einzelhandel an Wohnnutzungen heranrückt, sodass angesichts des potentiellen Konfliktpotenzials zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen stattdessen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden. Die im Rahmen der Bauleitplanung eingeholten Gutachten zu den umweltrelevanten Auswirkungen der Planumsetzung belegen die Vollzugsfähigkeit der Planung. Die potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte sind im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes erkannt und werden unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums (B-Plan Nr. 22) bewältigt. Es wird sichergestellt, dass die ermittelten Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können. Demnach wird der Trennungsgrundsatz nicht verletzt.
Ö3.4 Nach Auffassung des Einwenders gäbe es verträglichere und vor allem sinnvollere Standortalternativen, die weniger Nachbarn schädigen würden.	Für das geplante Vorhaben wurden alternative Standorte geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass es in Luckau Ost keine zusammenhängende Fläche dieser Größe als Alternative zum Standort an der Lübbener Straße gibt (vgl. dazu Kapitel Alternativenprüfung der Begründung).
Ö3.6	

<p>In den vorliegenden Veröffentlichungen, auch in der jetzigen Darstellung des Flächennutzungsplanes, finden sich immer wieder widersprüchliche Darstellungen zum Umfang der Fläche. Eine Vergrößerung der ohnehin schon beträchtlichen Fläche betrifft uns als Grundstückseigentümer der Flurstücke in besonderem Maße, da die Grenze des Sondergebietes sich nun über unsere gesamte Grundstücksbreite erstreckt, während das vorher nicht der Fall war. Wir sehen uns hier nicht nur in unserer Aufenthaltsqualität, sondern auch als Eigentümer beeinträchtigt, da der Wert der Flurstücke aufgrund der vielfältigen Belastungen durch die Gewerbeemissionen signifikant sinken dürfte.</p>	<p>Bei der Abgrenzung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine nicht flurstücks-scharfe Abgrenzung des Änderungsbereichs. Die Plangebietsgröße mit 1,7 ha ist gleich-geblieben. Das Plangebiet des B-Plans endet weiterhin an der Grenze zwischen Flurstück 4013 und 4012. Es ist daher nicht nachvollziehbar woher der Einwand kommt, dass am 17.03.2021 noch ein 20 m kürzeres Grundstück für das Sondergebiet ausgewiesen wurde.</p> <p>Die im Rahmen der Bauleitplanung eingeholten Gutachten zu den umweltrelevanten Auswirkungen der Planumsetzung belegen die Vollzugsfähigkeit. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen der gewerblichen Nutzung für das Umfeld.</p>
<p>Ö3.7 Noch am 17.2.2021 wurde in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses zum Bebauungsplan Nr. 22 von einem einzigen Großmarkt über 800 m² ausgegangen. Im November 2021 wird dann plötzlich mit dem EHK eine Ansiedlung voll zwei Großmärkten von über 800m² und über 1500 m² verkündet. Wie bereits in den Einwänden zum EHK ausgeführt, wird diese Änderung des Konzeptes und damit des Bebauungsplanes nicht aus dem tatsächlichen Bedarf Luckaus begründet und widerspricht den Vorgaben des INSEK 2030.</p>	<p>Bereits der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ vom 17.02.2021 sieht die Ansiedlung „großflächigen Einzelhandels“ zur Nahversorgung vor. In der Niederschrift zur Beschlussvorlage wurde erwähnt, dass „die Nahversorgung mittels eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Angeboten“ untergebracht wird. Da in diesem Bereich ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird, sind ergänzender und konkurrierender Angebote notwendig.</p> <p>Das INSEK thematisiert die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsstandorts (S. 145 INSEK 2030). Speziell soll die Versorgung in Luckau Ost Berücksichtigung finden. Dem Wunsch wird mit dem Bauleitplanverfahren nachgekommen. Demnach widerspricht das Vorhaben nicht den Vorgaben des INSEK 2030.</p> <p>Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort gezielt gebündelt wird. Das ist hier der Fall. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sagt in ihrer Stellungnahme (TöB Nr. 2), dass die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zwar im B-Plan-Verfahren in die Abwägung einzustellen ist, aber im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur akzeptiert werden kann. Demnach sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p>
<p>Ö3.9</p>	<p>Der Hinweis, dass Einwände gegen das Vorhaben bestehen, wurde zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wir sprechen uns für die auf der Hand liegende einfache und bessere Alternative aus, die die Bürger in der Lübbenauer und in der Lübbener Straße weniger schädigen würde, nämlich</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. für den Aldi-Markt die Beibehaltung des Status Quo oder ggf. die Verbesserung der Umwelt und Verkaufsbedingungen am bisherigen Standort 2. die Bebauung eines Nahversorgungsbereiches mit lediglich einem Großmarkt, um die Versorgungsstruktur Luckaus nicht zu beschädigen und die Vorgaben der Landesplanung und des INSEK 2030 einzuhalten 3. Suche eines in Lage und Form geeigneteren Grundstücks ohne nachbarliche Beeinträchtigungen 4. die Verkleinerung des Sondergebietes bis zu den Grenzen vom Flurstück 4013/4012, so wie ursprünglich geplant Lind in Abbildung 6 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Informationsblattes zum Bebauungsplan aufgezeigt. 5. der Verkauf eines kleineren Grundstückes an den Investor durch die Stadt 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung an dem bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes attraktiv. 2. Die Auswirkungsanalyse hat belegt, dass keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt anzunehmen sind. Es sind auch keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten. 3. Der Standortbereich der Lübbener Straße befindet sich am Rande des sogenannten „Suchbereichs“ des EZK 2010, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde. Andere Flächenalternativen bieten sich aufgrund der geringen Größe oder der Lage in einem Gewerbegebiet für den Nahversorgungsstandort nicht an. Der geplante Standort im Luckauer Osten ist demnach der einzige Standort, der eine ausreichende Größe für das Vorhaben bietet. Die Flächen nördlich des Plangebiets im Gewerbegebiet sind durch den dort vorhandenen B-Plan nicht für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten vorgesehen. Diese sind laut den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil) nicht zulässig, da hier nur die Waren verkauft werden sollen, die selbst am Standort hergestellt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Standortalternativen untersucht und geprüft (vgl. Begründung). 4. und 5. Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Größe des Geltungsbereiches im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung ist notwendig, um die drei Gebäudekubaturen sowie deren Nebenanlagen zu errichten. Geeignete Flächenalternativen gibt es in Luckau Ost leider nicht. Daher wird am Standort Lübbener Straße und am Geltungsbereich festgehalten. Ein kleineres Grundstück bietet sich für das Vorhaben nicht an.
<p>Ö3.10</p> <p>1. Der Umzug des Aldi hinterlässt eine Versorgungslücke in der Weststadt. Der Nettomarkt ist zur Versorgung der Weststadt nicht ausreichend, da zu klein. Dies ist umso gravierender, als weitere Grundstücke in der Weststadt für die Wohnbebauung ausgewiesen wurden, was den Einzugsbereich des Aldi-Marktes am bisherigen Standort noch vergrößert.</p>	<p>Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung an dem bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes an diesem Standort attraktiv.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse belegt, dass es aufgrund der räumlichen Nähe von ALDI und Netto zu Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche kommt. Es ist nicht ersichtlich, dass es durch den Wegzug des ALDIs zu einem Defizit der Nahversorgung für die Bewohner von Luckau West kommt.</p>

<p>Ö3.11 2. Die laut EHK und Auswirkungsanalyse zu versorgende Gemeinde Heideblick mit 3000 Einwohnern grenzt ebenfalls im Westen an das Gebiet von Luckau. Auch hier ist ein Standort westlich des Stadtzentrums geeigneter.</p>	<p>Angesichts der Versorgungsfunktion Luckaus als Mittelzentrum und des Fehlens strukturprägender Lebensmittelanbieter in der Nachbarkommune Heideblick wird für die Potenzialanalyse das Nachfragepotenzial Heideblicks berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass durch die Standortverlagerung „städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten sind. 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) Die Stadt Luckau möchte die Versorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet verbessern. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im westlichen Stadtgebiet ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Ö3.13 Das Neubau mit einer Neuversiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche mit allen Folgeproblemen für die Anwohner sei nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Die Planungsabsicht der Stadt zur Verbesserung der Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet ist konzeptionell begründet. Durch das zuständige Landschaftsplanungsbüro erfolgte eine Eingriff-/Ausgleichbilanzierung. Zudem wurden zur Erarbeitung der Entwurfsfassung grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Externe Kompensationsmaßnahmen werden vertraglich vereinbart. Vermeidungsmaßnahmen werden bei Planumsetzung beauftragt. Es wird daher kein Anlass gesehen, das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht konnte belegt werden, dass bei Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planumfeld gewahrt werden können.</p>
<p>Ö3.15 8. Die Agglomeration von zwei Großmärkten zur Nahversorgung, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan vermerkt ist, führt (vgl. Auswirkungsanalyse S.57) zudem dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grundsatz der Landesplanung und Raumordnung verletzt wird. Die Kaufkraftkonzentration im einschlägigen Bezugsraum wäre laut vorliegendem Bebauungsplan zu hoch und liegt über dem zulässigen Grenzwert von 25% der vorhandenen Kaufkraft. Da dieser Wert einen Grenzwert, d.h. ohnehin schon ein Extrem, und keinen anzustrebenden Mittelwert darstellt,</p>	<p>Der Hinweis, dass die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden, ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (siehe TöB 2) hat in ihren Stellungnahmen mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da es das Ziel ist an einem zentralen</p>

<p>kann eine Überschreitung nicht einfach ignoriert werden, wie es die Auswirkungsanalyse vorschlägt. Zudem ist die tatsächliche Kaufkraftbindung für die Gemeinde Luckau noch höher anzusiedeln. Legt man die Werte der Auswirkungsanalyse zugrunde, kommt man auf eine Bindung der tatsächlich vorhandenen Kaufkraft von über 36 %!! Außerdem wird durch diese Zahlen die tatsächlich zu erwartende Verkehrsbelastung am Standort Lübbener Straße deutlicher prognostizierbar.</p>	<p>Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort zu bündeln. Das ist hier der Fall. Demnach sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Zur Bewertung der Verkehrssituation wurde durch ein Verkehrsgutachten eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist auch in die Begründung sowie den Umweltbericht eingeflossen ist.</p>
<p>Ö3.17 Es ist keine frühzeitige Information der unmittelbar Betroffenen im Vorfeld erfolgt.</p>	<p>Der Einwand ist nicht nachvollziehbar: 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).</p>
<p>Ö3.18 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.</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 durchaus sinnvoll, dass dasselbe Büro sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vornimmt, da sich das Büro bereits in der Umgebung auskennt.</p>
<p>Ö3.20 Die Feststellung, die für den Erhalt der Versorgungsstruktur des ZVB Innenstadt von besonderer Bedeutung ist „Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.“ (S. 51) wird getroffen, ohne dass der Gegenstand überhaupt untersucht wird.</p>	<p>Der 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>
<p>BürgerIn 4 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022</p>	
<p>Ö4.4 Abb. 5 der Auswirkungsanalyse zeigt eindeutig, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist die Nahversorgungssituation in Luckau zu verbessern.</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus der Auswirkungsanalyse deutlich werden soll, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist. Abbildung 5 verdeutlicht,</p>

<p>Zusammengefasst ist das Plangebiet bezogen auf vorhandene und mittelfristig geplante Wohnbebauung nicht zentral genug gelegen und vor Allem viel zu groß.</p>	<p>dass die Bevölkerung in Luckau Ost deutlich von dem Vorhaben profitiert und eine Vielzahl der Bewohner im Osten Luckaus im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes liegen werden. Weiterhin gilt: Für die Bauleitplanung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt. Diese belegt die Standortwahl und den Flächenumfang für den qualifizierten Nahversorgungsstandort.</p>
<p>Ö4.5 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.</p>	<p>Der Hinweis zur fehlerhaften Nummerierung der Abbildungen wurde dankend zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen redaktionellen Fehler. Der im Informationsblatt dargestellte Bereich auf den Abbildungen 3 Auszug aus der topographischen Karte, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet und 3 Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Luckau, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet, entsprechen dem Geltungsbereich des Vorhabens. Hier liegt kein inhaltlicher Fehler vor.</p>
<p>Ö4.8 5. Die Einschätzung: „Das Planvorhaben (Umsiedlung Aldi-Markt Ansiedlung REWE-Vollsortimenter und Fressnapf als Zoofachmarkt) entspricht insgesamt den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und ist als konform bezüglich des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße des EHK Luckau 2021 einzustufen zeigt die mangelnden stadtplanerischen Fähigkeiten vom ausführenden Planer aber vor allem seine Abhängigkeit vom Auftraggeber.</p>	<p>Es wurde sachlich und richtig von den Fachplanern beurteilt, dass das Vorhaben kongruent mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung ist. Dies bestätigte auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vgl. Lfd. Nr. 2) und Regionale Planungsgemeinschaft (vgl. Lfd. Nr. 3) in ihren Stellungnahmen.</p>
<p>BürgerIn 5 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022</p>	
<p>Ö5.5 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. Ebenso: BürgerIn 9 unter Ö9.5ff</p>	<p>Der ablehnenden Auffassung des Einwenders zum Verzicht auf die FNP-Änderung wird nicht gefolgt. Städtebauliche Zielstellung der Stadt Luckau ist es, im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung zu entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen. Dementsprechend sollen an einem wohnungsnah gelegenen Standort sich ergänzende und konkurrierende Angebote der Grund- und Nahversorgung angesiedelt werden, woraus sich der entsprechende Flächenbedarf ergibt. Die Alternativenprüfung bestätigt die Standortwahl (vgl. FNP-Begründung).</p>

	<p>Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Alternativenprüfung in Umweltprüfungen werden erfüllt. Naturschutzrechtlich begründete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im naturschutzfachlich gebotenen Umfang vorgesehen (Bilanzierung anhand der HVE Brandenburg 2009 und nach Baumschutzsatzung). Artenschutzrechtlich begründete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden in der Planung vorgesehen.</p>
<p>BürgerIn 6 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 04.01.2023</p>	
<p>Ö6.2 Nach Kenntnisnahme der vorliegenden Schall- und Lichtgutachten halten wir weiterhin den Trennungsgrundsatz zu unseren Grundstücken sowie der angrenzenden Wohnbebauung für verletzt.</p>	<p>Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und die Belange des Schutzgutes Mensch wurden geprüft: Bei der Verdichtung von Nahversorgungsangeboten wie im vorliegenden Fall, lässt sich der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG häufig nicht idealtypisch umsetzen. Die Inanspruchnahme gut erschlossener Nachverdichtungspotentialflächen führt regelmäßig zu Situationen, in denen der Einzelhandel an Wohnnutzungen heranrückt, sodass angesichts des potentiellen Konfliktpotenzials zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen stattdessen Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen erforderlich werden. So ist es hier. Die Alternativenprüfung belegt die Standortwahl. Das Lärmgutachten zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Es kann nicht nachvollzogen werden, wieso bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten wäre. Die ohne Schallschutzmaßnahmen potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte sind im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes erkannt und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums bewältigt worden. Es wird sichergestellt, dass die ermittelten Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können. Gleiches gilt für Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen der gewerblichen Nutzung: Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtemissionen des Vorhabens soll bei Umsetzung der Planung ein Beleuchtungskonzept vorgelegt werden. Im Ergebnis können erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbevölkerung durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.</p>
<p>Ö6.49 Wir möchten auf einen Widerspruch hinweisen, der die Einschätzung betrifft, ob das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht, und aus unserer Sicht einen Verfahrensfehler darstellt.</p>	<p>Die Einwände können entkräftet werden: Es wurde sachlich und richtig von den Fachplanern beurteilt, dass das Vorhaben kongruent mit den Zielen und Grundsätzen der Regio-</p>

	nal- und Landesplanung ist. Dies bestätigten auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (vgl. Ldf.Nr. 2) und Regionale Planungsgemeinschaft (vgl. Ldf.Nr. 3) in ihren Stellungnahmen.
BürgerIn 9 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 11.01.2023	
Ö9.2 Die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums Lübbener Straße bedingt einen schwerwiegenden Eingriff in Flora und Fauna. In den vorliegenden Unterlagen sind keine ausreichenden Untersuchungen der Auswirkungen erkennbar.	Der Einwand wird zurückgewiesen. In den Jahr 2021 bis zum Frühjahr 2023 fanden ausreichende Erfassungen statt. Im Umweltbericht erfolgt eine Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe.
Ö9.3 Der nur als Entwurf vorliegende Umweltbericht untersucht in keinsten Weise vollumfänglich Flora und Fauna auf dem Plangebiet. Der damit verbundene Entwurf- Fachbeitrag Artenschutz – beinhaltet ebenso viele gravierende Mängel. Hervorheben möchte ich, dass der Bereich mit der größten Biodiversität gar nicht untersucht wurde.	Die pauschale Behauptung, die Gutachten wiesen gravierende Mängel auf, wird nicht unterstützt. Konkret wird hier die Weidefläche benannt. Die wurde erfasst und bewertet. Die Koppel wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 von außen begutachtet (Sichtbeobachtung mit Fernglas und Spektiv). Insbesondere das Birkenwäldchen auf der Koppelfläche wurde auch im Hinblick auf Höhlen und Spalten 2021/2022 begutachtet. An den Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Innerhalb bzw. randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt. Im Februar 2023 erfolgte eine weitere Begehung der Koppelfläche, welche nun frei zugänglich war. Im Zuge dieser Begehung wurde die Koppelfläche im Hinblick auf das Vorkommen essenzieller Nahrungspflanzen für besonders und streng geschützte Insektenarten eingeschätzt. Zudem wurde die Fläche auf ein Vorkommen des Maulwurfs hin untersucht. Siehe vorliegende Abwägungstabelle Nr. Ö9.2, Nr. Ö9.4.
Ö9.4 Die erzielten Untersuchungsergebnisse lassen zu wünschen übrig. Ich kann nicht nachvollziehen, wie selbst auf dem Acker im Sommer nur 5 Insektenarten nachgewiesen werden konnten. So blind kann und darf doch ein Gutachter nicht sein ... Ebenso Ö10.9: Der qualitativ nur sehr geringe Nachweis z.B. von Insekten ist nicht akzeptabel.	Das Plangebiet besteht zu ca. 85 % aus intensiv genutztem Acker. Aufgrund dieser intensiven Flächennutzung befinden sich maximal in den Ackerrandbereichen Futter- und Nektarpflanzen für Schmetterlinge und andere Insektenarten. Auf den Flächen außerhalb des Ackers finden sich Futter- und Nektarpflanzen vor allem für weit verbreitete Schmetterlinge und Insekten mit geringen Habitatansprüchen. Besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen. Aufgrund der Biotopausstattung des Gebietes ist ein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten auch nicht zu erwarten. Das Vorkommen weiterer weit verbreiteter nicht geschützter Insektenarten kann nicht ausgeschlossen werden. Zu den übrigen weit verbreiteten Arten findet sich im Fachbeitrag Artenschutz eine entsprechende artenschutzrechtliche Einschätzung.

	<p>Bei der Koppelfläche handelt es sich um eine Frischweide (siehe Biotopkarte). Diese ist artenarm und von Glatthafer geprägt. Auf der Fläche finden sich wenige weit verbreitete Blühpflanzen, die Futterpflanzen für weit verbreitete Insektenarten darstellen. Pflanzenarten mit speziellen Habitatansprüchen, welche essenziell für das Vorkommen besonders und streng geschützter Insektenarten sind, wurden nicht festgestellt. Die Ergebnisse der Begehung im Februar 2023 im Hinblick auf die Insekten werden in Fachbeitrag Artenschutz sowie den Umweltbericht eingearbeitet und artenschutzrechtlich bewertet.</p>
<p>Ö9.7 Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, daher ist die beste Ausgleichsmaßnahme immer der Verzicht auf eine (unnötige) Bebauung.</p> <p>Ebenso Ö9.9: Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Die Notwendigkeit der geplanten Umnutzung ist nicht gegeben.</p> <p>Ebenso O9.12 und Ö9.13: Das geplante Nahversorgungszentrum ist zur Erfüllung dieser Zielstellung total übertrieben, verfehlt diese aber wegen der ungeeigneten Standortwahl trotzdem.</p>	<p>Der ablehnenden Auffassung des Einwenders zum Verzicht auf die FNP-Änderung wird nicht gefolgt.</p> <p>Städtebauliche Zielstellung der Stadt Luckau ist es, im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung zu entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen. Dementsprechend sollen an einem wohnungsnah gelegenen Standort sich ergänzende und konkurrierende Angebote der Grund- und Nahversorgung angesiedelt werden, woraus sich der entsprechende Flächenbedarf ergibt. Die Alternativenprüfung bestätigt die Standortwahl (vgl. FNP-Begründung).</p> <p>Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Alternativenprüfung in Umweltprüfungen werden erfüllt. Naturschutzrechtlich begründete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im naturschutzfachlich gebotenen Umfang vorgesehen (Bilanzierung anhand der HVE Brandenburg 2009 und nach Baumschutzsatzung). Artenschutzrechtlich begründete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden in der Planung vorgesehen. Es wird daher kein Anlass gesehen, das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.</p>
<p>BürgerIn 10 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 05.01.2023</p>	
<p>Ö10.1 Die Darstellung des Plangebietes ist zu klein, entspricht also nicht der tatsächlichen Größe wie in Teil A: Planzeichnung des B-Plan Nr.22 dargestellt.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Der Änderungsbereich des FNP entspricht dem des Geltungsbereichs des B-Plan, daher ist nicht nachvollziehbar warum der Änderungsbereich vom Geltungsbereich des B-Plans abweicht.</p>
<p>Ö10.4 und 10.5 Die Planung in mehreren Punkten dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</p>	<p>Ein Widerspruch ist nicht zu erkennen. Das Zentrenkonzept (EZK 2010) wurde fortgeschrieben. Im fortgeschriebenen Nahversorgungskonzept wird der Änderungsbereich als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Die Alternativenprüfung der vorliegenden FNP-Änderung prüft und bestätigt die Standortwahl.</p>

<p>Ö10.11 Zum Ziel 2.7 LEP HR ist eine fehlende Kongruenz festzustellen. Es wird auf eine geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hingewiesen. Hier war +1% genannt, dieser Wert entspricht jedoch in nicht den objektiv zu erwartenden Werten von 37,9 -41,1%. 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. Diese Zustimmung wurde ausschließlich durch die falsche Angabe der Kaufkraftbindungsquote erzielt.</p>	<p>Zunächst ist festzuhalten, dass die BürgerIn augenscheinlich Grundsatz 2.8 und Grundsatz 2.11 vermischt. Ergänzend ist festzuhalten, dass landesplanerische Grundsätze abwäungsfähig sind. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz. Weiterhin ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend. Die Berechnungen der BürgerIn sind rechnerisch zu widerlegen.</p>
<p>Ö10.14 Zur Einschätzung des Planvorhabens zu den Zielen und Vorgaben des INSEK der Stadt Luckau ist festzustellen, dass auch hier nur die positiven Aspekte betrachtet werden, um eine Kongruenz darzustellen. Die aufgeführten Punkte 1-4 sind nicht Bestandteil des INSEK, sondern eher eine lose Aufzählung einzelner Inhalte. Des INSEK beinhaltet 10 Leitlinien, von denen viele nicht kongruent zum Planvorhaben sind.</p>	<p>Die Anmerkung ist nicht nachvollziehbar. Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Zielen des INSEK 2030 der Stadt Luckau. Das INSEK weist die Fläche bereits als Siedlungsfläche aus und thematisiert die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsstandorts (S. 145 INSEK 2030). Speziell soll die Versorgung in Luckau Ost Berücksichtigung finden. Dem Wunsch wird mit dem Bauleitplanverfahren nachgekommen. Die Wohnbaupotenzialfläche gem. INSEK wird nur teilweise durch das Planvorhaben in Anspruch genommen.</p>
<p>Ö10.24 Die unter 11.2 „Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung“ getroffenen Feststellungen sind realitätsfern. Die Schlussfolgerung, dass sich das Vorhaben positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung auswirkt ist zu kurz gedacht, es werden Großkonzerne unterstützt, die Gewinne werden nicht nachhaltig in der Region gehalten.</p>	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Durch das Vorhaben werden Arbeitsplätze geschaffen und durch den Bau der Vorhabens Baufirmen für einen gewissen Zeitraum beschäftigt. Somit ist die Aussage, dass durch das Vorhaben Arbeitsplätze entstehen korrekt.</p>
<p>Ö10.25 Zu 11.3 ist nur festzustellen, dass bestehenden Wohnnutzungen bislang nicht gefährdet sind, aber teilweise durch das Vorhaben gefährdet gesehen werden</p>	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Bei Punkt 11.3 geht es um die Bevölkerungsentwicklung im Sinne von Einwohnerzahlentwicklung. Da im Änderungsbereich kein Wohnraum geschaffen wird, hat die Planung auch keine Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung.</p>
<p>Ö10.30 <u>Umweltbericht</u> Der Umweltbericht liegt auch in der Offenlegungsphase nur als Entwurf vor, und ist somit nicht verbindlich. Dieser Bericht stützt sich auf die zugearbeiteten Gutachten, welche aber teilweise gravierende Mängel aufweisen, dadurch begründet sind die Schlussfolgerungen zumindest teilweise falsch. Es ist nicht erwähnt, dass die Weidefläche als die Teilfläche mit der potentiell größten zu erwartenden Biodiversität nicht untersucht wurde.</p>	<p>Der Umweltbericht lag im Entwurf vor. Zum Satzungsbeschluss liegt die Endfassung der Unterlage vor. Die pauschale Behauptung, die Gutachten wiesen gravierende Mängel auf, wird nicht unterstützt. Konkret wird hier die Weidefläche benannt. Die wurde erfasst und bewertet. Die Koppel wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 von außen begutachtet (Sichtbeobachtung mit Fernglas und Spektiv). Insbesondere das Birkenwäldchen auf der Koppelfläche wurde 2021/2022 auch im Hinblick auf Höhlen und Spalten begutachtet.</p>

	<p>An den Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Innerhalb bzw. randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt.</p> <p>Im Februar 2023 erfolgte eine weitere Begehung der Koppelfläche, welche nun frei zugänglich war. Im Zuge dieser Begehung wurde die Koppelfläche im Hinblick auf das Vorkommen essenzieller Nahrungspflanzen für besonders und streng geschützte Insektenarten eingeschätzt. Zudem wurde die Fläche auf ein Vorkommen des Maulwurfs hin untersucht.</p>
--	--

VI. Hinweise und Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis ergeben

Redaktionelle Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichts: Anpassung an den Verfahrensstand sowie Ergänzung der folgenden Themen:

- Klärung der Flächen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleich Feldlerchenfenster und Ausgleich für den Biotopverlust und die Versiegelung; Poolmaßnahme geschlossen)