

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 nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Bekanntmachung im Amtsblatt: 19. Januar 2022  
Abgabe der Stellungnahmen bis zum: 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       | <p><b>BürgerIn 1</b><br/>                     Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 08.02.2022</p>  |   |         |
| Ö1.1     | <p>Sie bekommen die Verkehrsberuhigung ja jetzt schon nicht in den Griff. Ich wohne ..., und habe gelegentlich den Eindruck am Nürburgring zu leben. Ganz wenige Menschen kennen die blauen Schilder, und die daraus resultierende zu fahrende Geschwindigkeit. Unsere Befürchtung ist nun, der Verkehr, auch Schwerlast, die sich verfahren hat, rattert zusätzlich in Richtung Baustelle. Wo werden zu Beginn die Lieferfahrzeuge parken? Tieflader etc.</p> | <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten (Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung - B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller &amp; Lange GmbH, 05.07.2022, redaktionell geändert 16.02.2023) eingeholt, welches die verkehrliche Lage auf der Lübbener Straße vor und nach der Umsetzung des Vorhabens ermittelt und bewertet. Das Gutachten ist Bestandteil der Beteiligungsunterlagen und wurde mit ausgelegt.</p> <p>Der vom Einwender angesprochene Rietweg liegt nordöstlich der geplanten Zufahrt in das Plangebiet und stellt nicht die Haupteinschließung dar. In der Hauptsache werden die Bewohner des Wohngebiets um den Rietweg den Rietweg nutzen, um den Nahversorgungsstandort zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen der Bewohner zum Einkaufen besteht jedoch bereits vor Umsetzung der Planung, da es kein in das Wohngebiet integriertes Nahversorgungsangebot gibt, sodass Angebote im Umfeld aufgesucht werden müssen. Der Rietweg ist als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325.1) ausgewiesen. Zusätzlich besteht mit dem Zeichen 253 der StVO ein Fahrverbot für Fahrzeuge über 7,5 t. Schwerlastverkehr darf somit nicht passieren. Aus Sicht der Verwaltung besteht auch keine Gefahr, dass Liefer- oder Baustellenfahrzeuge sich in den Rietweg verfahren. Das Plangebiet liegt gut sichtbar an der Lübbener Straße, sodass kein Erfordernis besteht über der Rietweg in das Wohngebiet abzubiegen.</p> <p>Bei einem Verstoß gegen die Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Sanktionen sind über das Ordnungsrecht zu verhängen, nicht über die Bauleitplanung.</p> <p>Während der Baumaßnahmen wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen von Liefer- und Baufahrzeugen auf der Lübbener Straße und den Zubringern kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch</p> | V       |

|          |  |  |   |
|----------|--|--|---|
|          |  | nur zeitlich begrenzt. Die Bau- und Lieferfahrzeuge werden auf dem Baugrundstück selbst abgestellt. Während der Bauphase wird es eine Baustellzufahrt sowie baugebietsinterne Lager- und Abstellflächen geben.   |   |
| Ö1.<br>2 | Umweltbelastend ist die Maßnahme sowieso und warum braucht ALDI einen neuen Standort. Wir fahren auch im Winter mit dem Rad zum Einkaufen und bemühen uns einen ganz kleinen CO-Fuß-abdruck zu hinterlassen. Gibt es nicht auch andere Lösungen die Einkaufsmöglichkeiten im Osten von Luckau umweltfreundlich zu verbessern.  | Der bestehende ALDI-Markt möchte seine Verkaufsfläche erweitern und den Markt modernisieren. Dies ist am jetzigen Standort nicht möglich. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine Entscheidung des privaten Betreibers. Die Ansiedlung des Marktes im Plangebiet entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Luckau, die im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Nahversorgungsstandort entwickeln möchte.<br><br>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 einen qualifizierten Nahversorgungsstandort nicht an. | Z |
| Ö2       | <b>BürgerIn 2</b><br>Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 07.02.2022   |  |   |
| Ö2.<br>1 | Schwerwiegende Mängel in o.g. Planung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuß- und radläufige Anbindung des Standortes aus und in Richtung Stadt fehlt komplett (gemeinsamer Rad- und Fußweg unter Einhaltung der geforderten Mindestbreite von 2,50m!)</li> <li>• Fußläufige Anbindung an ÖPNV-Haltestelle und an Wohngebiet Rietweg fehlt kpl.</li> <li>• verkehrstechnische Anbindung des Standortes an L52 widerspricht gültigem Regelwerk (keine spitzwinkligen Anbindungen an übergeordnete Verkehrswegeachsen)</li> <li>• verkehrstechnische Erschließung (hier Lieferverkehr) in der Realisierung sehr fragwürdig</li> <li>• grenzwertiger Schleppkurvennachweis für Lieferverkehr sowie fehlender Schleppkurvennachweise (Ausfahrt Richtung Lübben)</li> </ul> | Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde ein Verkehrsgutachter mit der Erstellung eines Gutachtens sowie ein Erschließungsplaner zur Modifizierung der Erschließungssituation beauftragt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung für Fußgänger ein Fußweg von der Einmündung Rietweg bis zum vorhandenen Gehweg (westlich der Einmündung Stoßdorfer Weg) angelegt werden soll. Über diesen Gehweg können die Fußgänger die vorhandene Haltestelle und die angrenzende Wohnbebauung sicher erreichen. Um die Querung der L52 zu erleichtern, soll eine Verkehrsinsel entstehen. Zudem wird südlich der Lübbener Straße ebenfalls ein Gehweg angelegt, der den Bewohnern südlich des Plangebiets einen verkehrssicheren Zugang zum Plangebiet ermöglicht. Die neu angelegten Gehwege werden entsprechend den Regelbreiten der Geh- und Radwege gemäß RaSt; Nördlich der Lübbener Straße mit   | V |

|             |  |   |            |
|-------------|--|---|------------|
|             | Sollte auf dieser Grundlage eine Ausführungsplanung erfolgen, kann man nur hoffen, dass die obere Genehmigungsbehörde im Beteiligungsverfahren von Trägern öffentlicher Belange die Realisierung des Vorhabens so ablehnt.   | einer Breite von 3,0 m und südlich der Lübbener Straße mit einer Breite von 2,5 m. Der Schleppkurvennachweis ist den Plänen des Erschließungsplaners ersichtlich und zeigt, dass das Ein- und Ausfahren für LKW aus dem Plangebiet möglich ist. Zusätzlich belegt eine Schleppkurvenanalyse, dass auch die innere Erschließung und Durchwegung für LKW möglich ist. Weitere Detaillierungen erfolgen im weiteren Verfahren bzw. auf Baugenehmigungsebene.   |            |
| <b>Ö3</b>   | <b>BürgerIn 3</b><br>Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 09.02.2022   |   |            |
| <b>Ö3.1</b> | Um zu verhindern, dass der Rietweg als schnelle Durchfahrtsstraße zur Nissan Straße genutzt wird und wir als Anwohner vor schnellem durchfahren geschützt werden, wäre es angebracht Verkehrsschikanen an der Durchfahrtsstraße Rietweg zu installieren, um auch eventuellen LKW-Verkehr daran zu hindern diesen „Schleichweg“ zu nutzen. Wir wollen damit auch unsere Kinder schützen, denn viele Durchfahrende „übersehen“ jetzt schon das Verkehrsschild Verkehrsberuhigter Bereich. Haben Sie auch hierzu eine Lösung?<br>Ich bin sehr gespannt und freue mich auf Ihre Antwort.   | Im Zuge der Entwurfserstellung 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.<br>Die Bauleitplanung verhält sich nicht zur Gestaltung der Straßenverkehrsfläche Rietweg / Nissanstraße. Umbauten liegen in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes, die Bauleitplanung kann diese nicht anordnen.<br>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.  | V<br><br>H |
| <b>Ö4</b>   | <b>BürgerIn 4</b><br>Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 11.02.2022   |   |            |
| <b>Ö4.1</b> | Ich habe Einsicht in die Auslagen zum Bebauungsplan an der Lübbener Straße genommen. Als direkt Betroffener Eigentümer der Flurstücke, des Grundstücks ..., 15926 Luckau, lege ich hiermit Einspruch gegen diesen Bebauungsplan ein.<br>Aus den Anlagen geht hervor, dass direkt an meiner Grundstücksgrenze der ca. 17 000 qm große REWE Markt errichtet werden soll, der Vergleich mit Referenzobjekten lässt den Schluss zu, dass hier auch mit einer Bauhöhe von mindestens 8 m zu rechnen. Des Weiteren ist ersichtlich, dass die Ver- und Entsorgung über die Laderampen auch direkt an meiner Grundstücksgrenze erfolgt. Das ist unzumutbar und nicht hinnehmbar, da es einen tiefen Einschnitt in die Privatsphäre und Lebensqualität darstellt. Durch die damit unausweichliche Beschattung des Grundstücksbereiches und den LKW Verkehr, ist eine Erholung im Gartenbereich unmöglich bzw. ausgeschlossen. | Gegen das Vorhaben wurde Einspruch eingelegt. Die vorgetragenen Belange des Nachbarn wurden geprüft:<br>Die Verlagerung der Anlieferungsrampen wurde geprüft. Aus verkehrstechnischen, schalltechnischen und städtebaulichen Gründen sollte der Anlieferungsbereich im rückwärtigen Bereich der Märkte verbleiben (wobei der B-Plan dazu keine verbindliche Festsetzung enthält). Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, werden die Zufahrtsbereiche nach Prüfung des Schallgutachters eingehaust. Dies hat sowohl eine lärmindernde als auch eine optisch positive Wirkung, da nicht mehr direkt Einsicht in den Anlieferungsbereich genommen werden muss. Die Einhausung der Warenanlieferung wird durch Festsetzung im B-Plan vorgeschrieben. Alle anderen betriebsorganisatorischen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beauftragen. | V<br>Z     |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>Zur Ermittlung der Lärmauswirkungen wurde ein Lärmgutachten eingeholt. Dies ist den Abwägungsunterlagen als Anlage beigefügt. Aus der Anlage 7 zum Lärmgutachten ergibt sich die Gesamt-Lärmzunahme der südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke. Im Bereich der Hausgärten kommt es zu Pegeldifferenzen von 3 bis zu 9 db nach Umsetzung der Planung. Diese sind deutlich wahrnehmbar. Damit sind die südlichen Nachbarn maßgeblich betroffen. In die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange einzustellen ist jedoch, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70dB(A) tags und 60dB(A) nachts in keinem Fall erreicht wird. Weiterhin können auf den Grundstücken der Nachbarn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (gemessen vor den Fester des schutzwürdigen Raumes) eingehalten werden. An den Immissionsorten IO 6 und 7 werden die Richtwerte gar um 3 dB unterschritten, was dem akustischen Planungsziel entspricht.</p> <p>Hinsichtlich der Hausgärten ergibt sich folgendes:</p> <p>Auch die nicht baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereiche sollen in der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden. Auf den Baugrundstücken sollen ausreichend geschützte Freiflächen, wie Hausgärten, vorhanden sein. Die Höhe des Schutzanspruchs der Außenwohnbereiche gegenüber Verkehrslärm und anlagenbezogenen Lärm bemisst sich grundsätzlich nach der Art des Baugebiets – hier WA = 55 db tags. Aus den Rasterlärmkarten des Lärmgutachtens zeigt sich, dass in den Hausgärten überwiegend Pegelwerte unterhalb von 55 db resultieren. Nur in den nördlichen Randbereichen der Gärten und im Garten des Wohnhauses IO 8 / Lübbenauer Str. 30 sind in weiten Teilen rückwärtig des Wohngebäudes Pegelwerte zwischen 55 und 60 db zu erwarten.</p> <p>Nach dem Lärmschutzleitfaden Berlin 2021 sollten bei großflächiger Überschreitung eines Schwellenwertes von 62 dB(A) tags Maßnahmen zur Pegelminderung geprüft werden. Dabei ist auch abzuwägen, ob der Aufwand für den Lärmschutz (beispielsweise die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz einiger weniger Gartenbereiche) den Nutzen rechtfertigt.</p> <p>Der Plangeber sieht hier kein Festsetzungserfordernis für eine Lärmschutzwand. Die südlichen Gartenbereiche liegen nur in Teilbereichen im ungünstigsten Fall innerhalb von 60 db-Pegelbereichen. Das entspricht dem Wert eines Mischgebietes, in dem Wohnen ebenfalls zulässig ist. Aus den LAI-Hinweisen ergibt sich, dass</p> |  |
|--|--|--|--|

|                    |   |  |          |
|--------------------|---|--|----------|
|                    |   | <p>für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden das Schutzinteresse in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird. (Vgl. LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung 2017) So ist es hier. Überwiegend sind bei der favorisierten Variante 1 Pegelwerte unterhalb von 55 dB (A) tags zu erwarten.</p> <p>Die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand ist auch aus optischen Gründen städtebaulich nicht erstrebenswert.</p> <p>Das Grundstück des Nachbarn liegt südlich des Plangebiets, sodass die Märkte nördlich davon errichtet werden. Aufgrund des Sonnenverlaufs und der Abstände zwischen geplanter Bebauung und dem Nachbargrundstück ist nicht von einer erheblichen Verschattung auszugehen.</p> <p>Anhaltspunkte für eine andere Beurteilung der Sachverhalte bestehen hier nicht.</p> <p>Im Ergebnis ist die Festsetzung des Sondergebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnbaugrundstücken abwägungsgerecht möglich. Die Nutzung der benachbarten Hausgärten ist weiterhin möglich.</p> |          |
| <p><b>Ö4.2</b></p> | <p>Zu bedenken ist auch und das zeigt die Erfahrung, dass die Kühllaster während der Lieferung und Beladung nie abgestellt werden. Das bedeutet für den Belieferungszeitraum und da gehe ich von 03 Uhr bis 22 Uhr aus, eine extrem hohe Lärmbelastigung zu erwarten ist. Des Weiteren werden die Schadstoffemissionen rapide ansteigen und da rede ich von hoch gesundheitsgefährdenden Schadstoffen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CO</li> <li>• HC</li> <li>• Nox</li> <li>• SO<sub>2</sub></li> <li>• PM</li> <li>• Rußpartikel</li> </ul> | <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an den Schallgutachter weitergegeben und im Umweltbericht berücksichtigt. Im Schallgutachten wurden Betriebszeiten von 6:00 bis 22:00 Uhr untersucht, diese sollen auch als Auflage im Genehmigungsverfahren gesichert werden. Das BauGB und die BauNVO selbst bieten keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Betriebszeiten.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurden auch die Schutzgüter Luft sowie menschliche Gesundheit untersucht. Es können diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden.</p>  | <p>V</p> |
| <p><b>Ö4.3</b></p> | <p>Das ganze Areal des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an einem Waldstück und an Gartengrundstücke an. Bekannterweise sind solche Lebensräume Rückzugsgebiete für viele (auch geschützte) Tierarten. Auch hier sehe ich die Problematik, dass durch die Bebauung der Lebensraum negativ beeinflusst wird und dass, eine unmittelbare Auswirkung auf die</p>  | <p>Auswirkungen auf die Fauna wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfasst. Für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden auch angrenzende Biotope untersucht. Die Auswirkungen des Vorhabens wurden vollständig erfasst.</p>  | <p>V</p> |

|          |  |  |   |
|----------|--|--|---|
|          | Artenvielfalt zur Folge hat (vgl. hierzu div. Gerichtsurteile). Liegt hier eine Studie bzw. ein Gutachten über Auswirkungen vor?   |  |   |
| Ö4.<br>4 | Ein weiterer und meines Erachtens sehr wichtiger Punkt ist der Wertverlust meines Grundstückes durch diese Art der Bebauung. Hier gehe ich von 30 bis 40 % Wertverlust aus. Wie sieht das Konzept der Ausgleichszahlungen aus, falls es doch zur Bebauung kommen sollte? | <p>Dem Hinweis auf Anspruch auf eine Ausgleichszahlung kann nicht zugestimmt werden. Das BVerwG hat in ständiger Rechtsprechung geklärt, dass das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Erhaltung einer gegebenen Situation, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht, nicht abwägungsbeachtlich ist (BVerwG, Beschluss v. 2.8.2007 – 4 BN 29/07; Urt. V. 24.9.1998 – 4 CN 2.98).</p> <p><i>„Als Eigentümer eines an den Außenbereich angrenzenden Grundstücks müßten sie (hier der Nachbar) damit rechnen, daß sich die bisherige Situation verändere. Sie könnten nur darauf vertrauen, daß keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung zugelassen werde.“</i> (Zitat aus: BVerwG, 24.09.1998 - BVerwG 4 CN 2/98, Rn. 2) Im vorliegenden Fall wurde der Nachweis erbracht, dass die geplante Nutzung in Nachbarschaft zum Wohnen zulassungsfähig ist. Die Nutzung des benachbarten Grundstücks zu Wohnzwecken ist weiterhin möglich. Die Betroffenheit der Nachbarschaft wurde in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert von Grundstücken in der Umgebung des Bebauungsplans sind allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange (BVerwG, Beschl. V. 9.2.1995 – 4 NB 17/94). Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen beurteilt sich auch nicht nach dem Umfang einer Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen. Zur Würdigung nachbarlicher Interessen nach Maßgabe des Gebots der Rücksichtnahme wurde ein Lärmgutachten eingeholt, das belegt, dass durch entsprechende bauliche Vorkehrungen die Immissionsschutzwerte in der Umgebung eingehalten werden können. Demnach sind auch keine erheblich belästigenden Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Auch sonst bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Nachbarschaft.</p> <p>Auch städtebaulich lässt sich die Überwindung des grundlegend zu berücksichtigenden nachbarlichen Belangs der Beibehaltung des Status quo begründen: Der Bebauungsplan ist in diesem Fall zur Verwirklichung der städtebaulichen Ordnung und Umsetzung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Stadt erforderlich. Bereits</p> | Z |

|      |   |   |           |
|------|---|---|-----------|
|      |   | <p>das INSEK 2030 der Stadt Luckau weist die Fläche als Wohnbauflächenpotenzial aus. Die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstücks des Eigentümers wird durch den B-Plan nicht eingeschränkt. Eine Entschädigung nach den §§ 39 ff. BauGB oder sonstigen gesetzlichen Regelungen ist daher weder erforderlich noch besteht ein Anspruch darauf.</p> <p>Fazit: In die Abwägung einzustellen ist nicht die potenzielle Wertveränderung von Grundstücken, sondern nur die Auswirkungen, die vom geplanten Sondergebiet ausgehen. (Das ist hier erfolgt.) Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde (hier die Stadt Luckau) nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. Die benachbarten Wohnbaugrundstücke können weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mit Umsetzung der Planung gewahrt.</p> |           |
| Ö4.5 | <p>Zu meinen Bedenken und Einwänden bitte ich Sie um eine Ausführliche Stellungnahme. Dieses Schreiben geht Ihnen vorab als Email zu, um die Frist zu wahren. Zusätzlich erhalten Sie meinen Einspruch postalisch per Einschreiben. Ich bitte Sie mir den Eingang dieses Schreibens und der Email zu bestätigen und verbleibe, mit freundlichen Grüßen</p>          | <p>Die Einwendungen wurden abgewogen. Siehe oben.</p> <p>Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.</p>   | s.o.<br>H |
| Ö5   | <p><b>BürgerIn 5</b><br/>                 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 17.02.2022</p>   |   |           |
| Ö5.1 | <p>Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB gebe ich hiermit Hinweise, Bedenken und Anregungen zu den Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort „Lübbener Straße“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Bitte um Berücksichtigung.</p>  | <p>Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.</p>   | K         |
| Ö5.2 | <p>Die Fläche des Nahversorgungsstandortes befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Wohngrundstücken in der Lübbenaauer Straße. Diese dienen mit ihren Gärten und Wohnungen auch der Erholung. Seit dem Bau der Umgehungsstraße ist hier eine friedliche beruhigte Wohn- und Naturzone entstanden. Diese darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.</p> | <p>Der Anregung wurde gefolgt. Zur Aufklärung der Betroffenheit der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wurden Gutachten u.a. zu den Themen Verkehr, Lärm- und Lichtemissionen eingeholt.</p> <p>Die Ergebnisse der Gutachten flossen in den Entwurf ein. Es ist gesichert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Umsetzung der Planung gewahrt bleiben. Erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit können ausgeschlossen werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können in der Umgebung eingehalten werden. Bei</p>   | V         |

|             |   |   |   |
|-------------|---|---|---|
|             |   | Umsetzung der Planung können vorhabenkonkrete Auflagen in Ergänzung der B-Planfestsetzungen erfolgen. Dem Plangeber ist bewußt, dass es für die umliegende Nachbarschaft zu abwägungsbedürftigen Auswirkungen kommt. Dazu zählen insbesondere: die sich verändernde städtebauliche Gestalt im Umfeld, die Lärmpegelwerte der gewerblichen Nutzung stellen andere dar als die der landwirtschaftlichen Nutzung, die Lichtverhältnisse ändern sich. Die Betroffenheit der Nachbarn ergibt sich aus den Gutachten und wurde in die Abwägung eingestellt. Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung und dem Umweltbericht.   |   |
| <b>Ö5.3</b> | <p>In den Gärten befinden sich umfangreiche Pflanzungen mit Obstgehölzen und Gebüsch, die als Lebensraum von vielen Vögeln (z.B. Blaumeisen, Kohlmeisen, Amseln, Lärchen, Nachtigall, Rauchschwalben, Sperling) und Insekten (z.B. Schmetterlinge, Bienen, Hornissen, Waldameisen, Maikäfer, Gottesanbeterin) genutzt werden. Das geplante Bebauungsgebiet nutzen der Bussard, Weißstorch, der rote Milan, Schwalben und Fledermäusen als Jagdgebiet.</p> <p>Das Bebauungsgebiet ist „Weidefläche“ für Rehe. In den Gärten gibt es weiterhin Habitate von Zauneidechsen.</p> <p>Durch die Bebauung des Feldes wird es, durch die zu erwartenden Emissionen aus Licht, Abgasen, Lärm und Erschütterungen, auch zur Beeinflussung des gesamten Ökosystems der Grundstücke in der Lübbenauer Str. kommen.</p> <p>Diese sind im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit zu berücksichtigen.</p> | Dem Hinweis wurde gefolgt. Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts wurden auch die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt. Zusätzlich wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt, deren Ergebnisse ebenfalls in den Umweltbericht eingeflossen sind.   | V |
| <b>Ö5.4</b> | <p>Zur Reduzierung der Emissionen sind die Anlieferzonen möglichst weit weg von den Wohngrundstücken der Lübbenauer Straße zu planen. Die Anlieferzeiten sollten außerhalb der schützenswerten Zeiten (nur am Tage) erfolgen.</p> <p>Zwischen dem Bebauungsgebiet und dem Wohngebiet schlage ich umfangreiche Pflanzungen (waldähnlich Büsche, Laubbäume) vor, um Anwohner, Flora und Fauna einen natürlichen Schutz vor den Emissionen zu bieten.</p>  | <p>Die Hinweise zur zeitlichen Beschränkung und Ausrichtung der Anlieferzone wurden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger sowie den dafür zuständigen Schallgutachter weitergegeben. Für den Bebauungsplan gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Betriebszeiten; dies hat im Genehmigungsverfahren über Auflagen zu erfolgen.</p> <p>Die Verlagerung der Anlieferungsrampen wurde geprüft. Aus verkehrstechnischen, schalltechnischen und städtebaulichen Gründen sollte der Anlieferungsbereich im rückwärtigen Bereich der Märkte verbleiben. Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, werden die Anlieferungsgebiete eingehaust; eine entsprechende Festsetzung erfolgt im B-Plan. Dies hat sowohl lärmindernde als auch optisch eine positive Wirkung.</p> | V |

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       |  | Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine optische Trennung zwischen dem Vorhabengebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.  |   |
| Ö5.5  | Ich zweifle an, dass durch die großflächige Versiegelung, die bisher beschriebenen Ersatzmaßnahmen ausreichen, um Starkregen durch Versickerungen auf den Flächen mit den beschriebenen Gehölzen zu kompensieren. Hier sind im Rahmen der Planungen entsprechende Berechnungen vorzunehmen, um ein Überspülen / Erosionen der benachbarten Grundstücke zu verhindern. Es ist auszuschließen, dass die Bebauung eine Beeinflussung des Grundwassers hervorruft. | Dem Hinweis wurde gefolgt: Der Umweltbericht wurde um Aussagen zur Entwässerung ergänzt (vgl. Kapitel 2.3.4 Wasser). Zudem wurde ein Erläuterungsbericht zum Konzept Niederschlagsentwässerung der Außenanlagen zur Abwägung im B-Plan-Verfahren erstellt, das erste Aussagen zur Entwässerung enthält. Die Detailplanung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.<br>Als Anlage zur Abwägung ist ein Vermerk des Fachgutachters beigefügt, der belegt, dass bei 80 % Versiegelung des Plangebiets (GRZ von 0,8) das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden kann. Die Anlagen zur Berechnung des Gutachters liegen der Verwaltung vor. | V |
| Ö5.6  | Weiterhin ist zu ermitteln, inwieweit sich ggf. auch in den Sommermonaten die Temperaturen durch die Bebauung im Umkreis verändern.  | Dem Hinweis wurde gefolgt: Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter u.a. Klima und Luft wurde in dem Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt.  | V |
| Ö5.7  | Es sollte über Maßnahmen nachgedacht werden, wie die zu erwartenden Starkregen aufgefangen werden können, ich denke hierbei an Versickerungsgebiete / begrünte Dachflächen, um Schwammeffekte zu nutzen oder unterirdischen Regenauffangbecken zur Abgabe an die Grünflächen in Trockenzeiten.   | Die Hinweise zur Niederschlagsableitung wurden im Verfahren berücksichtigt. Der Bebauungsplan regelt (wie auch das BbgWG), dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern ist. Sofern weitere Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erforderlich sind, werden diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geplant und gesichert. Ein qualifizierter Nachweis zur Niederschlagswasserversickerung wurde vor Abschluss des Verfahrens erbracht. Siehe Abwägung zu Ö5.5.  | V |
| Ö5.8  | Baumaterialien sollten so gewählt werden, dass eine Reflektion der Sonneneinstrahlung erfolgt, um ein Aufheizen der Flächen und Umgebung zu minimieren.  | Der Hinweis zur Verwendung der Baumaterialien betrifft in der Hauptsache die Umsetzung der Planung. Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.<br>Im B-Plan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen sollen, ein Aufheizen der Flächen zu reduzieren.  | H |
| Ö5.9  | Um zu verhindern, dass die Besucher der Märkte ihre Notdurft an den Nachbargrundstücken verrichten, sind zwingend in allen anzusiedelnden Märkten jeweils öffentlichen Toiletten vorzusehen!   | Der Hinweis betrifft ebenfalls die Umsetzung der Planung und kann nicht im B-Planverfahren geklärt werden. Dennoch wurde er an den Vorhabenträger weitergegeben.   | H |
| Ö5.10 | Wenn ich die Parkplätze am LiDL / Aldi oder auch REWE in Golßen betrachte, sind die Flächen zu den meisten Zeiten nur zu max. 20%  | Die Stadt Luckau hat keine Stellplatzsatzung wie Golßen.   | V |

|        |  |   |        |
|--------|--|---|--------|
|        | <p>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 Hundeübungsparkur zu prüfen.</p>  | <p>Im B-Plan wird daher die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf 140 begrenzt. Dies sind weniger als sich nach dem Leitfaden „Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach Brandenburgischer Bauordnung“ ergeben würden. Demnach wären für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO – 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzunehmen. Bei einer zulässigen Verkaufsfläche gemäß B-Plan von ca. 3.300 m<sup>2</sup> wären das 165 Stellplätze. Die Zahl der im Plangebiet zulässigem Stellplätze ist demgegenüber bereits um 15 % reduziert. Weitere Reduzierungen sind nicht zielführend. Der Kundenverkehr muss bewältigt werden. Zugleich ist sichergestellt, dass die aus der Stellplatzanlage resultierende Versiegelung bei gleichzeitiger Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.</p> |        |
| Ö5. 11 | <p>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).</p>  | <p>Der Hinweis ist sinnvoll und korrekt, geht jedoch über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinweg. Der Hinweis wurde daher an die Stadtverwaltung weitergegeben.<br/>                 Im Hinblick auf das Planvorhaben ist einzustellen, dass die unmittelbare Geh- und Radweg-Anbindung des Plangebiets durch den Vorhabenträger hergestellt wird. Dies wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>  | V<br>H |
| Ö5. 12 | <p>Zusätzlich sind entsprechende Rad- und Fußwege, Fußgängerüberwege zum Nahversorgungszentrum aus Richtung Cahnsdorf und Luckau Innenstadt einzuplanen. Hierbei sind die Baukosten für diese zusätzlichen Wege jedoch nicht auf die Anwohner, sondern durch den Verursacher (sprich den Betreiber der Märkte oder durch die Stadt) zu finanzieren.</p>  | <p>Der Hinweis ist korrekt. Auch der Verkehrsgutachter und der Erschließungsplaner empfehlen aus Gründen der Verkehrssicherheit die Errichtung eines gemeinsamen Fuß- und Radwegs nördlich und südlich der Lübbener Straße sowie die Errichtung eine Verkehrsinsel, die als Fußgängerüberquerung fungieren soll.<br/>                 Die Baukosten trägt der Vorhabenträger. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.<br/>                 Die Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen.</p>  | V      |
| Ö5. 13 | <p><b>Standort ALDI:</b> 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</p> | <p>Eine Nachnutzung des Bestandsmarktes obliegt dem Eigentümer der Immobilie, auch eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt ist nicht gänzlich ausgeschlossen. Dies zeigt auch die Auswirkungsanalyse, die im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Szenarios die Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter an dem derzeitigen Standort an der Berliner Straßen betrachtet (siehe Kap. 5.4 der Auswirkungsanalyse).<br/>                 Die Nachnutzung des Standortes an der Berliner Straße liegt im öffentlichen Interesse. Planerische Einschränkungen werden daher nicht</p>   | H      |

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       | geklärt werden oder der Markt entsprechend zurückgebaut werden (Renaturierung).  | getroffen. Die Verwaltung wird den privaten Eigentümer im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.   |   |
| Ö5.14 | Sollten für die Märkte Zugeständnisse zu baulichen Maximalhöhen gemacht werden, sollten diese auch für die anliegenden Wohngebiete (um z.B. Aufstockung von Gebäuden durchführen zu können) gelten.  | Im B-Plan wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe geregelt – OK max. 71 m über NHN. Das entspricht dem notwendigen Maß für das Bauvorhaben. Der Bebauungsplan kann nur Festsetzungen in seinem räumlichen Geltungsbereich treffen. Die umliegenden Wohnbaugrundstücke liegen nicht im Plangebiet.                         | V |
| Ö5.15 | Ich denke kaum jemand in der Lübbenauer Straße fühlt sich von Supermärkten unterversorgt. Anstehen an Supermarktkassen ist in Luckau nur vor Feiertagen einzuplanen, entsprechend dem Stadtentwicklungsplan ist auch nicht mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen, so dass die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit dieses Vorhabens in Frage steht.  | Bereits das INSEK 2030 und das „Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau“ (2010) sehen eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt vor. Auch die Auswirkungsanalyse belegt, dass es im Bereich Luckau Ost ein Defizit in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung gibt (siehe Auswirkungsanalyse Kap. 6 Abbildungen 4 und 5). | Z |
| Ö5.16 | Es sollte vertraglich festgelegt werden, was nach Ablauf der Nutzungsdauer mit den Supermärkten passiert, um zu verhindern, dass weitere Bauruinen hinterlassen werden. Ich bitte meine Bedenken und Anmerkungen im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.  | Kenntnisnahme. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet und soll langfristig als Nahversorgungsstandort fungieren. Eine Rückbauverpflichtung ist daher nicht erforderlich.   | N |
| Ö6    | <b>BürgerIn 6</b><br>Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 22.02.2022   |  |   |
| Ö6.1  | Wir, ... und ..., sind die Eigentümer der Flurstücke ... (Flur 12, Gemarkung Luckau) in der ... ..<br>Zwischen unserem Grundstück und dem betreffenden Gebiet, dargestellt im Bebauungsplan, befindet sich lediglich ein Streifen von zwei unbebauten Flurstücken ... und ... von ... Breite in Privatbesitz.<br>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.<br>Auch die Schleuse für die Belieferung des Rewe-Marktes liegt nur ... von unserer Grundstücksgrenze entfernt. | Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.  | K |
| Ö6.2  | Damit sind wir als Nachbarn von den negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung direkt und in unzumutbarer Weise betroffen. Wir erheben hiermit fristgerecht Widerspruch und Einwände gegen den Bebauungsplan Nr.22. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel der Öffentlichkeitsbeteiligung unterliegt, erheben wir gleichfalls   | Der Hinweis zum Widerspruch gegen das Vorhaben wurde zur Kenntnis genommen.<br>Die Lage und Größe des Plangebiets wurden vom Plangeber geprüft. Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und der Belange des Schutzgutes Mensch:  | V |

|                  |  |   |          |
|------------------|--|---|----------|
|                  | <p>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>1) Es wurde ein Schallgutachten durch einen Fachplaner erstellt, das 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.<br/>                 Das Gutachten wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit öffentlich ausgelegt und deren Aussagen sind in die Begründung zum Entwurf eingeflossen.<br/>                 Auch die Ergänzung des Lärmgutachtens nach der öffentlichen Auslegung bestätigt die Vollzugsfähigkeit des B-Plans.<br/>                 2) Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen durch Lichtemissionen des Vorhabens soll bei Umsetzung der Planung ein Beleuchtungskonzept vorgelegt werden.<br/>                 3) Zum Nachbarn werden die Abstände gemäß Bauordnung eingehalten. Die festgesetzte Heckenpflanzung soll zu einer optischen Trennung beitragen<br/>                 Zur Abwägung der Lage und Größe der Sondergebietsflächen wird auf die durchgeführte Alternativenprüfung verwiesen (vgl. Kap. 7 der Begründung zum B-Plan und Kap. 10 zur parallelen FNP-Änderung).</p> |          |
| <p>Ö6.<br/>3</p> | <p><b><u>Einwände gegen den Bauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“</u></b><br/> <b>Einwände gegen die Lage des Bauungsplan-Areals</b><br/>                 1. Das Bauungsgebiet liegt zu dicht am südlich angrenzenden Wohngebiet der Lübbenauer Straße. Im Verhältnis zur Größe des geplanten Gewerbegebietes (17000 m<sup>2</sup>) mit 140 Parkplätzen und der geplanten Gebäude (derzeit über 4000 m<sup>2</sup>, zusätzliche Bebauung möglich) sowie der zu erwartenden Immissionsbelastung u.a. durch die Gewerbebetriebe selbst sowie Park-, Durchgangs- und Lieferverkehr in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung sehen wir den Trennungsgrundsatz gemäß §50 BImSchG verletzt.</p> | <p>Durch die Rechtsprechung ist geklärt, dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG kein zwingendes Gebot darstellt, sondern eine Abwägungsdirektive ist. Demnach können die durch den Grundsatz geschützten Belange im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange überwunden werden. So ist es nach Aufklärung der Auswirkungen der Planumsetzung hier.<br/>                 Zur Klärung der Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren, wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, dessen Aussagen mit in die Begründung zum Entwurf sowie den Umweltbericht eingeflossen sind und als Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zur förmlichen Beteiligung mit ausgelegt wurden (vgl. Genest, Schalltechnische Untersuchung).<br/>                 Es ist gesichert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Umsetzung der Planung gewahrt bleiben. Erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit können ausgeschlossen werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können in der Umgebung eingehalten werden. Bei Umsetzung der Planung können vorhabenkonkrete Auflagen in Ergänzung der B-Planfestsetzungen erfolgen. Dem</p>  | <p>V</p> |

|      |   |   |                                 |
|------|---|---|---------------------------------|
|      |   | <p>Plangeber ist bewusst, dass es für die umliegende Nachbarschaft zu abwägungsbedürftigen Auswirkungen kommt. Dazu zählen insbesondere: die sich verändernde städtebauliche Gestalt und Nutzungsintensität im Umfeld, die Lärmpegelwerte der gewerblichen Nutzung stellen andere dar als die der landwirtschaftlichen Nutzung, die Lichtverhältnisse ändern sich. Die Betroffenheit der Nachbarn ergibt sich aus den Gutachten und wurde in die Abwägung eingestellt. Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung und dem Umweltbericht.</p>  |                                 |
| Ö6.4 | <p>2. Die Lieferschleuse als eine der Hauptquellen des Anlieferlärms befindet sich nur 3 Meter von der nächsten Grundstücksgrenze des Wohngebietes entfernt, was für die Anlieger unzumutbar ist. Wie sich der Lieferverkehr verträglich über den gesamten Parkplatz manövrieren will, um in die „hinterste Ecke“ zu kommen, erschließt sich nicht.</p> | <p>Siehe Lfd. Nr. Ö6.3<br/>                 Die Verlagerung der Anlieferungsbereiche wurde geprüft. Aus verkehrstechnischen, schalltechnischen und städtebaulichen Gründen sollte der Anlieferungsbereich im rückwärtigen Bereich der Märkte verbleiben. Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, werden die Anlieferungsbereiche eingehaust; eine entsprechende Festsetzung erfolgt im B-Plan. Dies hat sowohl lärmindernde als auch optisch eine positive Wirkung.<br/>                 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine optische Trennung zwischen dem Vorhabengebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.<br/>                 Das Planvorhaben ist für die südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke zumutbar.</p>   | <p>V<br/>                 Z</p> |
| Ö6.5 | <p>3. Die Sicht in Richtung Norden wird durch den geplanten REWE Markt mit 8 Metern Höhe plus Aufbauten komplett blockiert und ist grundsätzlich nicht akzeptabel.</p>  | <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat klargestellt, dass das Interesse eines Nachbarn an der Erhaltung der bisherigen Aussicht nicht schutzwürdig sei (Beschl. v. 09.02.1995, Az.: BVerwG 4 NB 17/9). Das Interesse des Einwenders wurde in die Abwägung eingestellt. Der Plangeber reagiert mit folgenden Festsetzungen im B-Plan darauf:<br/>                 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der zeichnerischen Festsetzung OK max. 71,0 m über NHN begrenzt. Überschreitungen durch technische Aufbauten sind nur im begrenzten Umfang zulässig. Dies entspricht der notwendigen Höhe für das Bauvorhaben. Die Gebäudelänge wird durch textliche Festsetzung begrenzt. Das Bauvorhaben muss die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstände einhalten. Das Planvorhaben ist im Ergebnis für den Nachbarn zumutbar.<br/><br/>                 Darüber hinaus teilte die untere Denkmalschutzbehörde (Lfd. Nr. 1.12 bis 1.14) in ihrer Stellungnahme mit, dass durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen und die von der Lübbener Straße zurückversetzte</p> | <p>V<br/>                 Z</p> |

|      |   |   |   |
|------|---|---|---|
|      |   | Platzierung der Baukörper von der Wahrung der Hauptsichtachsen auf die Altstadt ausgegangen werden kann. Damit ist auch die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) in Bezug auf den Denkmalbereich Luckau mit der durch die Denkmalbereichssatzung geschützten Stadtsilhouette gegeben.   |   |
| Ö6.6 | 4. Durch die Versiegelung und Verdichtung des Bodens durch ein Gebäude von über 2000 m <sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe unserer Flurstücke sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas mit Folgeschäden an den Bepflanzungen zu erwarten.  | Die Auswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden getroffen. Aus der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz ergibt sich, dass die planerisch eröffneten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.<br><br>Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.                                | V |
| Ö6.7 | 5. Der direkt an einen Teil unserer Flurstücke angrenzende Streifen der Weihnachtsbaumplantage (Flurstück ...) bietet keinen ausreichenden Geräusch- und Sichtschutz. Die weitere private Nutzung des Grundstückes ist offen und kann sich jederzeit ändern. im Umweltgutachten ist zudem vom „Verlust von Gehölzen“ die Rede, sodass diese u.U. den Bauarbeiten zum Opfer fallen.  | Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, das die Umsetzbarkeit der Planung belegt. Siehe Lfd. Nr. Ö6.3. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung.<br><br>Die Weihnachtsbaumplantage wird durch das Vorhaben nicht berührt. Die dortigen Bäume bleiben erhalten. Die vorhabenbedingten Gehölzverluste beschränken sich auf die Vorhabenfläche.   | V |
| Ö6.8 | <b><u>Einwände zum Thema Immissionen</u></b><br>1. Die für das Gebiet des Bebauungsplans zu erwartenden Immissionen werden nicht vollständig erfasst. Berücksichtigt werden müssen auch:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen durch die nächtliche Beleuchtung des Parkplatzes und der Gebäude sowie lästige Leuchtreklame</li> <li>• Belästigung durch üble Gerüche des unmittelbar am Wohngebiet gelagerten Mülls oder Gerüche bedingt durch andere Nutzungen Wie Imbiss, Gastronomie, andere Gewerbe</li> <li>• Wärmeabstrahlung durch Aufheizung von Dachflächen</li> </ul> Bisher ist in keinem Fall ersichtlich, ob und welche Maßnahmen ergriffen werden sollen. | Um die zu erwartenden Immissionen, die durch das Bauvorhaben hervorgerufen werden, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen, wurden Fachgutachten erstellt. Deren Aussagen sind in die Begründung und in den Umweltbericht eingeflossen. Als Festsetzung in den B-Plan wurde die Einhausung der Warenanlieferung aufgenommen. Alle anderen Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen bzw. zur Einhaltung der Richtwerte werden bei Umsetzung der Planung im Genehmigungsverfahren beauftragt. Die Gutachten waren Bestandteil der Offenlage-Unterlagen. | V |
| Ö6.9 | 2. Wir fordern die Vorlage einer Schallimmissionsschutzprognose, die spezifisch für den Standort und für die betroffenen Grundstücke durchgeführt wird, um die tatsächlichen Beeinträchtigungen zu ermitteln.   | Dem Hinweis wurde gefolgt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten durch einen Gutachter erstellt. Mit Stellungnahme vom 28.07.2023 hat die Immissionsschutzbehörde Inhalt und Schlussfolgerungen des  | V |

|                          |   |   |                |
|--------------------------|---|---|----------------|
|                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dabei ist aus oben genannten Gründen die Bepflanzung mit Weihnachtsbäumen herauszurechnen, da diese nicht gesichert ist und privatem Gutdüngen unterliegt.</li> <li>• Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den betroffenen Grundstücken um Hausgärten handelt, d.h. es muss der Aufenthalt im Freien gesichert sein und nicht nur der in Wohngebäuden.</li> <li>• Folgende Schallquellen müssen einfließen: Kundenverkehr, Lieferverkehr, Signal beim Rückwärtsfahren in die Schleuse, Rangieren von LKW, Klappen der Autotüren, Motorengeräusche der Kühl-LKW und deren Aggregate, die nicht abgestellt werden können, die zu erwartenden Lieferfrequenzen und Lieferzeiten, technische Geräusche beim Betrieb des Gebäudes, z.B.. Klimaanlage, VRV-Anlagen, Verflüssiger, Geräusche, die sich aus der Lagerung und Entsorgung von Müll ergeben, spezifische Geräusche der Leergutannahme und Frischfleischlieferung etc.</li> <li>• Berücksichtigung nicht nur von geplanter, sondern auch zugelassener Nutzung (z.B. Gastronomie)</li> <li>• Berücksichtigung von ungeplanten negativen Nebenwirkungen, z.B. Parkplatztourismus</li> </ul>   | <p>Gutachtens bestätigt. Eine grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet.</p>   |                |
| <p><b>Ö6.<br/>10</b></p> | <p>3. Geeignete Maßnahmen, um Immissionen zu beschränken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Lieferzeiten bereits im Bebauungsplan festzuschreiben und nicht im Ermessen der Betreiber</li> <li>• Anlieferung nur in den Betriebszeiten maximal von 8:00-20:00 Uhr</li> <li>• Öffnungszelten bis maximal 20:00 Uhr</li> <li>• für alle Gewerbebetriebe keine Belieferung außerhalb der Geschäftszeiten</li> <li>• Keine Anlieferung vor 8:00 Uhr, Verbot von Nachtanlieferung</li> <li>• Einhaltung der Sonntags- und Feiertagsruhe</li> <li>• keine Zulassung des Betriebes von Gaststätten</li> <li>• Keine Aufbauten oberhalb der Gebäudeoberkante</li> <li>• Keine nächtliche Beleuchtung incl. Werbebeleuchtung zulassen</li> <li>• Sperrung des Parkplatzes nach 22:00 Uhr durch eine Schranke (Verhinderung illegaler Autopartys)</li> <li>• auf der Südseite (mindestens zwischen Fressnapf und östlicher Grundstücksgrenze des Bebauungsgebietes) Erstellung einer begrünten Geräuschschutzwand bis mindestens ca. 3 Meter Höhe, z.B. Lärmschutzwände der Firma Kokowall oder mindestens gleichwertig.</li> <li>• zusätzlich die komplette Einhausung der Anlieferungsrampe einschließlich Überdachung</li> </ul> | <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger sowie den Lärmgutachter weitergegeben. Der Lärmgutachter hat im Rahmen seiner schalltechnischen Untersuchung die Betriebszeiten zu Tageszeiten d.h. 6:00 bis 22:00 Uhr untersucht. Die Lieferzeiten können aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechende Auflagen können und sollen aber im Genehmigungsverfahren erfolgen. Für die Nahversorgungsmärkte wurden bauliche Einhausungen des Anlieferbereichs angesetzt. Alternativen der Anlieferung wurden geprüft. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung eingehalten werden können. Daher sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig, die den Schallschutz regeln. (vgl. auch Lfd. Nr. Ö4.1)</p> | <p>V<br/>N</p> |

|       |   |  |   |
|-------|---|--|---|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasverflüssiger, Wärmepumpen u.ä. in einer Ausführung mit der geringsten Geräuschverursachung, außerdem Einhausung dieser Geräte sowie Verlegung auf die Gebäuderückseite</li> <li>• Verlegung der Anlieferschleuse auf die nördliche Seite, da dort der Abstand zur nächsten Wohnbebauung weitaus größer und die Gesamtbelastung möglicherweise geringer ist.</li> </ul>  |  |   |
| Ö6.11 | <p>Einwände gegen die Wirkungen auf Pflanzen und Tiere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Erfassung der Wirkungen auf Pflanzen und Tiere müssen die Wirkungen auf die angrenzenden Gartengebiete berücksichtigt und nicht wie hier vollkommen vernachlässigt werden.</li> <li>• Veränderung des Grundwassers und des Mikroklimas Wirken sich u.U. negativ auf Gartenbepflanzungen und Bäume aus.</li> <li>• Auf unseren Flurstücken befindet sich ein ca. 100 Jahre alter Garten mit teilweise Originalbepflanzung und Altbaumbestand.</li> </ul>                 | <p>Dem Hinweis wurde gefolgt. Durch das zuständige Landschaftsplanungsbüro erfolgen Kontrollen, die über den Radius des Plangebiets hinausgehen. Spezifische Untersuchungen in den Gärten sind jedoch nicht möglich, da es sich hierbei um Privatgrundstücke handelt, die nicht öffentlich zugänglich sind. Teilflächen der Gartenbereiche konnten jedoch eingesehen werden. Deren Erkenntnisse sind in den Fachbeitrag Artenschutz und den Umweltbericht eingeflossen und wurden im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens mit ausgelegt.</p> <p>Die Umweltprüfung ergab: Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.</p> | V |
| Ö6.12 | <p>Zudem siedeln hier Frösche und Kröten, viele Schmetterlingsarten ebenso wie Weinbergschnecken und Fledermäuse, Insekten wie Erdhummeln, Spechte und im Umfeld Greifvögel wie der Milan. Diese wären durch die unmittelbare Nähe des Gewerbegebietes in ihrem Lebensraum gefährdet.</p>   | <p>Im Rahmen der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgte die Betrachtung und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Tierarten. Die Aussagen sind in den Umweltbericht zum Bebauungsplan eingeflossen.</p>   | V |
| Ö6.13 | <p><b>Einwände gegen die Wirkungen auf Grundwasser, Boden und Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts respektive Grundwasser und die Auswirkungen auf das Gebiet Lübbener Straße sind in einem unabhängigen Gutachten zu untersuchen.</li> <li>• Wie soll die Grundwasserbeschaffenheit und die Versickerung gesichert werden? Ein Konzept mit geeigneten Maßnahmen liegt nicht vor. Denkbar wäre der Einsatz von Gründächern.</li> <li>• Bisher sind keine Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung geplant.</li> </ul> | <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Aussagen zu den Schutzgut Wasser, Boden und Klima wurden im Umweltbericht getroffen. Dieser lag als Bestandteil der Unterlagen zur förmlichen Beteiligung zur Einsicht aus.</p> <p>Die Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate vor Ort und das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft aus. Da das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert wird (siehe Kapitel 2.3.4.1), wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.</p> <p>Ein Nachweis zu gesicherten Niederschlagswasserbehandlung liegt im Zeitpunkt des Satzungsbeschluss vor. Gründächer sind dafür nicht erforderlich.</p>  | V |

|              |   |   |   |
|--------------|---|---|---|
|              |   | Die durch den B-Plan eröffnete Bodenversiegelung wird durch die externe Maßnahme AE 2 „Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See““ ersetzt und damit vollständig ausgeglichen.   |   |
| <b>Ö6.14</b> | <p><b>Einwände gegen den Umzug des Aldimarktes als Einwände gegen den Flächennutzungs- und den Bebauungsplan</b></p> <p>Die Einwände gegen den Umzug des Aldimarktes vom bisherigen Standort sind zahlreich und wurden bereits bei der öffentlichen Diskussion des EHK vorgebracht. Sie betreffen beide Pläne im Parallelverfahren, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan. Sie seien hier noch einmal angeführt:</p> <p>1. Der Umzug des Aldi hinterlässt eine Versorgungslücke in der Weststadt. Der Nettomarkt ist zur Versorgung der Weststadt nicht ausreichend, da zu klein. Dies ist umso gravierender, als weitere Grundstücke in der Weststadt für die Wohnbebauung ausgewiesen wurden, was den Einzugsbereich des Aldi-Marktes am bisherigen Standort noch vergrößert.</p> | Die Verlagerung des ALDI-Marktes liegt in der Entscheidung des Eigentümers. Die Stadt kann eine Abwanderung vom bisherigen Standort des Marktes nicht verhindern. Der derzeitige Standort ist aufgrund von begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht für eine Erweiterung des Marktes an diesem Standort attraktiv. Zudem belegt die Auswirkungsanalyse, dass es aufgrund der räumlichen Nähe von ALDI und Netto zu Überschneidungen der fußläufigen Nahbereiche kommt. Es ist nicht ersichtlich, dass es durch den Wegzug des ALDIs zu einem Defizit der Nahversorgung für die Bewohner von Luckau West kommt. Die Verlagerung des ALDI-Marktes ist eine Entscheidung des Betreibers. Laut den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen.  | Z |
| <b>Ö6.15</b> | <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>Die Stadt Luckau übernimmt als Mittelzentrum für die Gemeinde Heideblick im kurzfristigen Bedarfsbereich die Versorgungsfunktionen, da das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde mit ca. 3.000 Einwohnern zu gering, um dort einen eigenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Auch durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes an der Lübbener Straße ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu rechnen. Vorhandene Lebensmittelmärkte im Westen des Stadtgebietes können sich hinsichtlich des Marktauftritts sowie der Verkaufsflächengröße an die neue Marktsituation anpassen.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass durch das Bauleitplanverfahren und den Wegzug des ALDIs keine „städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten. Es bieten sich durch die Entwicklung des Planvorhabens vielmehr Chancen eine der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckaus für Heideblick und teilweise auch Dahme/Mark entsprechendes Angebot zu etablieren und einen ausgewogenen Betriebstypenmix herzustellen (Vollsortiment/Discount)“ (Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse, 01/2022; S. 51)</p> | Z |

|                   |  |  |          |
|-------------------|--|--|----------|
| <p>Ö6.<br/>16</p> | <p>3. Wird der Aldi-Markt zusätzlich zum REWE nach Osten verlagert, ist ein erheblicher Transitverkehr durch die Altstadt bzw. in unmittelbarer Nähe der Altstadt zu erwarten. Damit wird der Effekt der so erfolgreich gebauten Umgebungsstraße zur Beruhigung des Stadtzentrums in großen Teilen wieder aufgehoben. Durch den Transitverkehr würden wiederum Anwohner bspw. in der Lindenstraße durch Lärm geschädigt, zumal diese auch noch über Kopfsteinpflaster verfügt.<br/> <i>Zum Vergleich:</i><br/> <i>Der Weg vom Ortseingang Luckau (Straße von Langengrassau / Gemeinde Heideblick)</i><br/> <i>a) zum bisherigen Aldi: 3,2 km</i><br/> <i>b) über die Umgehungsstraße zum neuen Standort: 7,0 km</i><br/> <i>c) durch die Stadt (Lindenstr., Südpromenade) zum neuen Standort: 4,3 km</i><br/>                 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 Verkehrsentwicklung wurde ein Gutachten erstellt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich das Verkehrsaufkommen zwar erhöht, von dem Vorhaben jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation ausgehen und an den untersuchten Knotenpunkten ein reibungsloser Verkehrsfluss möglich ist. An der Zufahrt zum Plangebiet wird die Qualitätsstufe A erreicht. Demnach ist weder mit langem Rückstau, noch mit langen Wartezeiten zu rechnen.<br/>                 Die Aussagen sind Bestandteil der Begründung zum Entwurf und des Umweltberichts. Das Dokument wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt.</p> <p>Der Einwand „Transit durch die Altstadt“ kann ebenfalls entkräftet werden:<br/>                 1.) Die Anlieferung der Lebensmittelmärkte und des Zoofachmarkts erfolgt durch Lieferfahrzeuge unterschiedlicher Größe. Insbesondere große LKW planen ihre Routen strategisch und meiden enge Innenstadtwege soweit möglich. Für das Plangebiet an der Lübbener Straße gibt es mit der Anbindung der L52 an die B87 einen optimalen Anschluss an die BAB 13 – ohne Querung der Innenstadt. Weiterhin gewährleisten die Bundesstraßen B96 / B87 eine Umfahrungsmöglichkeit. Zudem ist eine Querung der Kernstadt durch Lieferfahrzeuge mit mehr als 7,5 t nicht möglich, da dies verkehrsrechtlich ausgeschlossen ist.<br/>                 2.) Die Stadtverwaltung kann aufgrund eigener Sachkenntnis beurteilen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens im weiteren Straßennetz der Kernstadt keine verkehrstechnischen Probleme ausgelöst werden. Dafür ist keine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich. Dies begründet sich mit der Anzahl der Kundenverkehre und dem Sachverhalt, dass der Verkehr von der Lübbener Straße über die Knotenpunkte mit dem Zaackower Weg, der Nord-/Südpromenade und die Fortführung Südpromenade / Hauptstraße jeweils über die Vorfahrtsstraße läuft.<br/>                 Die Stadtverwaltung Luckau geht davon aus, dass diese Knotenpunkte den Verkehr bewältigen können. Denn in der Spitzenstunde ist im worst-case nur mit zusätzlichen 64 Kfz/h in Richtung Innenstadt und mit 78</p> | <p>V</p> |
|-------------------|--|--|----------|

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>Kfz/h aus der Innenstadt zum Planstandort an der Lübbener Straße zu rechnen. Das entspricht etwa 1 Kfz bzw. 1,3 Kfz in der Minute.</p> <p>Die Berechnung des Fachgutachters dazu lautet:</p> <p>Durch die 24 Stunden-Verkehrszählung am Mittwoch, 06.10.2021 wurde eine Gesamtverkehrsbelastung auf der L 52, Abs. 270 von 2.779 Kfz/24 h ermittelt, davon fuhren 1.272 Kfz/ 24 h in Fahrtrichtung Ortsausgang (B 87) und 1.507 Kfz/24 h in Fahrtrichtung Luckau (Zentrum). In der Spätspitzenstunde (16:00 bis 17:00) befuhren insgesamt 280 Kfz/h die L 52, davon 91 Kfz/h in Richtung Ortsausgang und 189 Kfz/h in Richtung Zentrum. Das entspricht einer Verteilung von gerundet 65 % zu 35 %.</p> <p>Das abgeschätzte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet beträgt 2.628 Kfz/24 h, das sich je zur Hälfte in Quell- und Zielverkehr aufteilt. Für die maßgebende Spätspitzenstunde wurden für den Quellverkehr 130 Kfz/h und für den Zielverkehr 161 Kfz/h ermittelt. Mit den getroffenen Annahmen, dass 25 % der Kunden das Plangebiet auf ihrem bisherigen Weg, z.B. auf dem Arbeitsweg erreichen und 65 % der Kunden aus Richtung Luckau-Zentrum kommen bzw. in Richtung Zentrum wieder ausfahren, erhöht sich die Verkehrsbelastung auf der L 52, westlich der geplanten Zufahrt, in der Spätspitzenstunde um 142 Kfz/h auf 422 Kfz/h (beide Fahrtrichtungen). Fahrtrichtungsbezogen heißt das, dass durch das Planvorhaben in der Spätspitzenstunde ein Mehrverkehr von 64 Kfz je Stunde in Richtung Zentrum (aus dem Plangebiet hinausfahrende Kfz) und von 78 Kfz/h in Richtung Ortsausgang (B 87) (zum Plangebiet hinfahrende Kfz) zu erwarten ist.</p> <p>3.) Die vorliegenden Zahlen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen gestatten auch die fachlich begründete Aussage, dass von dem Zusatzverkehr keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf Emissionen ausgehen können. Denn selbst an dem verkehrlich am meist belasteten Knotenpunkt (dem Bereich der Zufahrt zum Plangebiet) ist nur eine Zunahme der Beurteilungspegel von 1,2 db tags und 0,3 db nachts zu erwarten. Dies liegt unterhalb der Schwelle der Wahrnehmung. Nach dem Passieren der ersten Kreuzungspunkte (Zaackower Weg / Lübbenauer Str. und Nord-/Südpromenade) stadteinwärts ist mit einer Vermischung und Verteilung der Verkehre zu rechnen. Auch insoweit ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund kann eine Begutachtung angemessenerweise nicht verlangt werden (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).</p> |  |
|--|--|---|--|



|                     |  |  |          |
|---------------------|--|--|----------|
|                     |  | <p>mit dem geplanten Vollsortimenter) „ignoriert“, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität eintreten werden (neuer Markt, welcher noch nicht im Wettbewerbsnetz etabliert ist).</p> <p>Darüber hinaus verdeutlicht die Auswirkungsanalyse, dass im Kerneinzugsgebiet des Bestandsmarktes ALDI Nord mit einem LIDL und einem NETTO-Markendiscout zwei weitere Lebensmitteldiscounter verortet sind. Es lässt sich somit insbesondere im Discountsegment ein gewisser Wettbewerbsdruck attestieren. Der ALDI befindet sich derzeit außerhalb eines ZVB. An diesem Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Die Flächenproduktivität des ALDI-Marktes liegt derzeit unter dem Bundesdurchschnitt des Betriebs mit 6.000 €/m<sup>2</sup> → Erhöhung auf 6.100 €/m<sup>2</sup>.</p> <p><i>„Der neu strukturierte und verlagerte Betrieb ALDI Nord wird angesichts der gesteigerten Lagegunst und der bestehenden Kopplungseffekte am Vorhabenstandort eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen. Angesichts des absinkenden Nachfragepotenzials bis Ende 2025 im Untersuchungsraum, des zu erwartenden Wettbewerbs der Betriebe des Planvorhabens untereinander und der nur geringen projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 22 m<sup>2</sup> ist jedoch mit keinem relevanten Abweichen der Flächenleistung pro m<sup>2</sup> VKF zu rechnen“ (S. 31 der Auswirkungsanalyse“.</i></p> <p>Der Plangeber wägt ab: Die vom Einwender vorgetragene wirtschaftlichen Aspekte sind der städtebaulichen Planung nicht zugänglich. Städtebauliche Missstände sind am Altstandort nicht zu erwarten. Die Ansiedlung des Marktes im Plangebiet entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Luckau, die im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Nahversorgungsstandort entwickeln möchte.</p> |          |
| <p><b>Ö6.20</b></p> | <p>8. Die Agglomeration von zwei Großmärkten zur Nahversorgung, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan vermerkt ist, führt (vgl. Auswirkungsanalyse S.57) zudem dazu, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grundsatz der Landesplanung und Raumordnung verletzt wird. Die Kaufkraftkonzentration im einschlägigen Bezugsraum wäre laut vorliegendem Bebauungsplan zu hoch und liegt über dem zulässigen Grenzwert von 25% der vorhandenen Kaufkraft. Da dieser Wert einen Grenzwert, d.h. ohnehin schon ein Extrem, und keinen anzustrebenden Mittelwert darstellt, kann eine Überschreitung nicht einfach ignoriert werden, wie es die Auswirkungsanalyse vorschlägt.</p> | <p>Der Hinweis, dass die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden, ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL; siehe TöB 2) hat in ihren Stellungnahmen mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.</p> <p>Die Überschreitung der sortimentsspezifischen Kaufkraft in Bezug auf G 2.11 LEP HR ist abwägungsgerecht möglich.</p> <p>Die geplanten Märkte befinden sich innerhalb eines zentralen Ortes und eines Zentralen Versorgungsbereichs. Die geringfügige Überschreitung</p>  | <p>Z</p> |

|                     |   |  |          |
|---------------------|---|--|----------|
|                     | <p>Zudem ist die tatsächliche Kaufkraftbindung für die Gemeinde Luckau noch höher anzusiedeln. Legt man die Werte der Auswirkungsanalyse zugrunde, kommt man auf eine Bindung der tatsächlich vorhandenen Kaufkraft von über 36 %!!<sup>1</sup></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><sup>1</sup> 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 annäherungsweisen Berechnung aufgrund der Einwohnerzahlen kommt man auf eine Kaufkraftabschöpfung von 36,46% der tatsächlich einfließenden Kaufkraft.</p> | <p>der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist unschädlich, da es das Ziel ist, an einem zentralen Versorgungsbereich die Kaufkraft an einem Ort zu bündeln. Das ist hier der Fall. Demnach sind keine negativen Auswirkungen zu erkennen und es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Dies belegt auch die Auswirkungsanalyse, die nachweist, dass ein hinreichendes rechnerisches Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter besteht und ein Abgang bestehender Märkte unwahrscheinlich ist. Das Ziel des INSEK wird dementsprechend nicht verfehlt.</p> <p>Zur Bewertung der Verkehrssituation wurde durch ein Verkehrsgutachten eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist auch in die Begründung sowie den Umweltbericht eingeflossen ist.</p> | <p>V</p> |
| <p><b>Ö6.21</b></p> | <p>9. In der Auswirkungsanalyse wird als realistischer „Worst Case“ die Nachnutzung des Standortes durch einen Penny Markt beschrieben. Diese würde zu einer kompletten Überversorgung Luckaus führen und hätte vermutlich das „Aus“ des Nettomarktes zur Folge.</p>  | <p>Die Auswirkungsanalyse geht von einer worst-case Betrachtung aus. Im Falle einer Nachnutzung des ALDI-Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt kann ein Marktabgang des Netto Lebensmitteldiscounters nicht ausgeschlossen werden. Auch eine Verlagerung des bestehenden Netto an den Bestandsstandort ALDI kann nicht ausgeschlossen werden. In beiden Fällen gewährleistet ein Lebensmittelmarkt weiterhin die Nahversorgung im Westen der Kernstadt.</p> <p>Ob es bei der Nachnutzung zu einer Überversorgung kommt, hängt von dem zukünftigen Betreiber der Immobilie ab und muss durch eine vorhabenspezifische Verträglichkeitsprüfung belegt werden.</p>  | <p>V</p> |
| <p><b>Ö6.22</b></p> | <p><b>Einwände gegen das Verfahren</b><br/>                 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>Die Einwände gegenüber der Fortschreibung der EZK-Fortschreibung wurden in einem separaten Abwägungsprozess durch das Büro Stadt und Handel vollzogen. Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses der EZK-Fortschreibung wurden auch bei der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Ein Verfahrensfehler ist nicht ersichtlich.</p>   | <p>K</p> |

|        |   |   |   |
|--------|---|---|---|
|        | Welchen Wert hat bei dieser Ereignisabfolge die Öffentlichkeitsbeteiligung überhaupt?   |   |   |
| Ö6. 23 | 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.   | Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Luckau vom November 2021 erfolgte im Amtsblatt vom 15.12.2021. Auch die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau ist im Amtsblatt erfolgt (19.01.2022). Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern nicht über das Vorhaben informiert wurde.  | Z |
| Ö6. 24 | 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 dennoch durchaus sinnvoll, dass dasselbe Büro sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vornimmt, da sich das Büro bereits in der Umgebung auskennt. ALDI, Netto und Penny sind dem gleichen Betriebstypus zuzuordnen und weisen weitergehende Überschneidungen hinsichtlich der Sortimentsauswahl auf, größere Kopplungseffekte als bei diesen Märkten sind nicht zu erwarten.   | Z |
| Ö6. 25 | 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.   | Laut der Auswirkungsanalyse gibt es eine Überschneidung der Umsatzumverteilung und des Einzugsgebietes, negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/ -umstrukturierungen sind jedoch nicht zu erwarten. Bei der Nachnutzung des ALDI Marktes durch Netto handelt es sich um eine worst-case Betrachtung, die nicht die Regel darstellt. In der Auswirkungsanalyse wird folgendes dazu ausgeführt:<br><i>„Im Falle einer unwahrscheinlichen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord durch einen Lebensmitteldiscounter und einer hieraus resultierenden Marktaufgabe des NETTO-Markendiscount an der Berliner Straße (s. Kapitel 5.4) würde es zwar zu einer gewissen weiteren Intensivierung des Wettbewerbs für den LIDL kommen. Angesichts der sodann noch immer als moderat einzustufenden prozentualen Umsatzumverteilungen und der guten Marktposition des LIDL wären auch in diesem Szenario keine negativen Auswirkungen für</i> | Z |

|           |  |   |   |
|-----------|--|---|---|
|           |  | <p>den LIDL zu erwarten.“ (vgl. Stadt+Handel, Auswirkungsanalyse, 01.2022, S. 54 der PDF)</p> <p>Im Ergebnis werden die Bedenken nicht geteilt. Das Planvorhaben ist anders strukturiert als die kleinteiligen Angebote in der Innenstadt. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet; dabei ist es aus städtebaulicher Perspektive unerheblich, welcher Anbieter die Nahversorgung sichert.</p>   |   |
| Ö6.<br>26 | <p>Die Feststellung, die für den Erhalt der Versorgungsstruktur des ZVB Innenstadt von besonderer Bedeutung ist „Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.“ (S. 51) wird getroffen, ohne dass der Gegenstand überhaupt untersucht wird. Diese Verfahrensweise erscheint äußerst grenzwertig.</p>  | <p>Der ZVB Innenstadt wurde in der Auswirkungsanalyse ausführlich untersucht und berücksichtigt. Der ZVB Innenstadt schließt die kleinflächigen Angebotsstrukturen mit ein (siehe dazu u.a. Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Luckau der Auswirkungsanalyse, 01/2022).</p>   | V |
| Ö7        | <p><b>BürgerIn 7</b><br/>                 Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022</p>  |   |   |
| Ö7.<br>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><b>Vorwort</b><br/>                 Es ist positiv zu beurteilen, dass in Luckau infrastrukturelle Veränderungen angegangen werden, Investitionen in die Stadt sind gut angelegt und immer willkommen. Sicher tut Luckau auch ein neu es Einkaufserlebnis gut. Ein weiterer Ausbau und Erhalt der dezentralen Nahversorgung für die Stadt Luckau ist schon aus demographischen Gründen wichtig. Aber: Führt dieses Projekt nicht möglicherweise auch dazu, dass Investitionen z.B. in die Innenstadt verpuffen, die Innenstadt weiter verödet? Die Befürchtung, dass durch die Kaufkraftbündelung an einem neuen übergroßen Standort mit einem massiven Kaufkraftverlust in der Innenstadt zu rechnen ist, darf nicht ignoriert werden. Es ist eine veraltete und überholte Vorstellung von Stadtplanung ein Einkaufszentrum auf der „grünen Wiese“ am Rande der Stadt zu errichten. Richtig wäre den Aufenthaltscharakter in Luckau mit einer Innenstadtbelebung zu verbessern. Die Folgewirkungen der Entscheidung für den Standort des Nahversorgungszentrums im geplanten</p> | <p>Einleitung.<br/>                 Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde das vorhandene Kaufkraftpotenzial für Lebensmittelmärkte ausführlich hergeleitet. Es wurde belegt, dass ein hinreichendes rechnerisches Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelvollsortimenter besteht und ein Abgang bestehender Märkte unwahrscheinlich ist. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und die integrierte Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben ist Luckau bestrebt, am Standort Lübbener Straße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Stadtentwicklung ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum in Ergänzung zum ZVB Innenstadt zu realisieren.</p> | V |

|                         |  |  |                   |
|-------------------------|--|--|-------------------|
|                         | <p>Ausmaß sollten nicht unterschätzt und realistisch betrachtet werden, die Gutachter werden schließlich vom Investor beauftragt.</p>  |  |                   |
| <p><b>Ö7.<br/>2</b></p> | <p>Kapitel-Konformität zum INSEK 2030 der Stadt Luckau</p> <p>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 im INSEK 2030 der Stadt Luckau Ergänzungsmaßnahmen als sinnvoll eingeschätzt, „jedoch unter der Prämisse, dass weder das Stadtzentrum noch die vorhandenen Standorte geschwächt werden. Dies bedeutet, dass nur Einrichtungen, die zur Versorgung des östlichen Stadtgebietes erforderlich sind, zugelassen sind.“, hier ist abzuleiten, dass eine Verlagerung des Aldi-Marktes an das andere Ende der Stadt, sowie eine Konzentration von zur Zeit drei geplanten Märkten im Plangebiet den Vorgaben bzw. gesteckten Zielen grob entgegenstehen.</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>Grundsätzlich handelt es sich bei dem INSEK um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, welches als Abwägungsmaterial in die Bauleitplanung einzustellen ist. Demnach ist es auch möglich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Konzeptaussagen abzuweichen oder aber diese fortzuentwickeln. Der Plangeber sieht im Übrigen keinen abwägungsfehlerhaften Widerspruch zum INSEK. Dies begründet sich wie folgt.</p> <p>1. Es kann nicht nachvollzogen werden, woher diese Aussage stammt. Die Aussage ist dem INSEK nicht zu entnehmen.</p> <p>2. Das INSEK sieht u.a. die Arrondierung des Betriebstypenmixes eine Ansiedlung eines Supermarktes vor. Der Zoofachmarkt stellt eine Ergänzung des mittelzentralen Einzelhandelsangebotes dar. Ein entsprechender Betriebstyp ist bislang im Stadtgebiet nicht vorhanden, eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist mangels Entwicklungsflächen bisher nicht möglich.</p> <p>Das geplante Nahversorgungszentrum an der Lübbener Straße soll entsprechende Angebote mit einem Hauptsortiment der kurzfristigen Bedarfsstufe im Sinne einer Ergänzungsfunktion einnehmen. Das Nahversorgungszentrum ist in der Versorgungsfunktion dem Innenstadtzentrum hierarchisch untergeordnet und verfügt über keine Versorgungsfunktion für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, wie sie für den Altstadtkern charakteristisch sind.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse belegt, dass von dem Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße keine negativen Auswirkungen auf das ZVB Innenstadt oder die umliegenden Nahversorgungsstrukturen anzunehmen sind. Demnach steht das Vorhaben den Vorgaben des INSEKs nicht entgegen.</p> <p>3. Das INSEK weist die Fläche bereits als Siedlungsfläche aus. Der Nutzungsschwerpunkt hat sich in den letzten Jahren verändert. Demnach werden nicht mehr nur Wohnraumflächen, sondern auch Flächen für die Grund- und Nahversorgung nachgefragt. Der</p> | <p>Z</p> <p>Z</p> |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p>Vorhabenträger ist mit dem Konzept der Errichtung eines Nahversorgungsstandortes an die Stadt Luckau herangetreten. Die Stadt Luckau hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2021 bestätigt, dass das Konzept auf der Fläche des Plangebiets entstehen soll.</p> <p>Mittels einer Alternativenprüfung wurden andere Flächenalternativen im Osten Luckaus gesucht, jedoch aufgrund von mangelnder Flächengröße keine geeigneten Potenziale gefunden. Darüber hinaus sind alle bisher unbebauten Flächen im Gewerbegebiet Nissanstraße bereits veräußert.</p> <p>Die im INSEK beschriebene Fläche für Wohnbaupotenzial weist eine Flächengröße von ca. 42.600m<sup>2</sup> auf. Das Vorhaben zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts nimmt lediglich 17.000m<sup>2</sup> in Anspruch. Demnach verbleibt ein Potenzial für Wohnungsbau von 25.600m<sup>2</sup>. Durch das Vorhaben ist die Wohnbebauung auf den übrigen 25.600m<sup>2</sup> weiterhin möglich.</p> <p>4. Der Planbegründung ist nicht die Aussage zu entnehmen, dass das Vorhabengrundstück innerhalb des Suchbereichs des INSEK liegt. Der östliche Bereich Luckaus wird als Suchbereich für einen potenziellen Nahversorger ausgewiesen. Da alle innerhalb des Suchbereichs definierten Flächen zu klein sind, wurde die an den Suchbereich angrenzende Fläche als zentraler Versorgungsstandort gewählt. Diese Fläche grenzt unmittelbar an den Suchbereich an und kann daher als Potenzialfläche für die vom B-Plan vorgesehene Nutzung fungieren.</p> <p>5. Das INSEK hat folgende Leitsätze 1. Bildungsstandort ausbauen, 2 neue Wohnstandorte entwickeln, 3. Luckau für alle – alle für Luckau, 4. Stadt und Ortsteile – gemeinsam entwickeln, 5. Für den Klimaschutz, 6. Kultur und Tourismus weiter ausbauen, 7. Wirtschaftsstandort stärken, digitale Zukunft sichern, 8. Mittelzentrale Funktionen ausbauen, 9. Selbstbewusst positionieren und 10. Solide Basis erreichen und ausbauen. Ein Widerspruch durch die Planung ist nicht zu erkennen.</p> <p>6. Die Leitlinie 5 des INSEK beschäftigt sich mit Fragen des Klimaschutzes. Demnach möchte sich die Stadt Luckau für den Klimaschutz engagieren. Der Nahversorgungsstandort liegt fußläufig erreichbar. Eine Anbindung für Radfahrer ist bei Umsetzung des Projektes vorgesehen. Entsprechende Regelungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag. Der Anschluss an den ÖPNV ist mit der Bushaltestelle der „Lübbener Straße“ gegeben. Der Rewe-Markt wird gemäß den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges</p> | <p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z, SV</p> |
|--|--|--|---|

|             |   |   |            |
|-------------|---|---|------------|
|             |   | Bauen (DGNB e.V.) als Green Buildings gebaut, um die höchsten Standards für nachhaltige Gebäudegestaltung zu erfüllen. Vor diesen Hintergrund wird kein Widerspruch zu Leitlinie 5 gesehen.   |            |
| <b>Ö7.3</b> | <p><b>Kapitel 2 – Bebauungsplan Nr. 22 und Anlagen</b></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 m<sup>2</sup> VKF im Plangebiet vor.</p>   | <p>Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen) sowie gestalterische Festsetzungen (Werbeanlagen) und grünordnerische Festsetzungen vor.</p> <p>Der Hinweis, dass die ursprüngliche Planung des Vorhabens nur einen Lebensmittelmarkt vorsieht, ist nicht korrekt. Bereits der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ vom 17.02.2021 sieht die Ansiedlung „großflächigen Einzelhandels“ zur Nahversorgung vor. Die Anzahl der Märkte kann nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden (BverwG; Urt. V. 17.10.2019 – 4 CN 8/18). Die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters beträgt nach derzeitigem Kenntnisstand max. 1.750 m<sup>2</sup>, die des Lebensmitteldiscounters max. 1.100 m<sup>2</sup> und die des zoologischen Fachhändlers max. 350 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächen sind über das Einzelhandelsgutachten als verträglich qualifiziert worden. Eine weitere Herabsetzung ist weder gewünscht noch erforderlich.</p>   | V<br><br>Z |
| <b>Ö7.4</b> | <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 gesucht und beplant werden. Auch soll ein Plangebiet nur ausreichend Platz für den einen benötigten Nahversorgungsmarkt bieten um Umsiedelungsabsichten von Bestandsmärkten im Voraus zu unterbinden. Zusammengefasst ist das Plangebiet bezogen auf vorhandene und mittelfristig geplante Wohnbebauung nicht zentral genug gelegen und vor Allem viel zu groß.</p> | <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus Abbildung 5 der Auswirkungsanalyse deutlich wird, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist. Abbildung 5 verdeutlicht, dass die Bevölkerung in Luckau Ost deutlich von dem Vorhaben profitiert und eine Vielzahl der Bewohner im Osten Luckaus nun im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes liegen. Mit einer Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist keine wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten (vgl. Auswirkungsanalyse).</p> <p>Im Norden Luckaus gibt es neben dem Discounter, der seinen Standort verlagern möchte, einen weiteren Lebensmitteldiscounter, der einen Großteil des Nahversorgungsangebotes der Bevölkerung im Norden Luckaus abdeckt.</p> <p>Während im Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird, ist im Westen lediglich eine geringfügige Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit infolge der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters zu erwarten. In dem Zusammenhang ist in die Abwägung einzustellen, dass gemäß Betreiber des Marktes eine</p> | Z          |

|                         |  |   |          |
|-------------------------|--|---|----------|
|                         |  | <p>mittel- bis langfristige Weiterführung des Nahversorgers am Bestandsstandort ausgeschlossen wird. In Relation zu den Bewohnern in Luckau Ost ist festzustellen, dass durch das Vorhaben mehr Anwohner von der Umsiedlung profitieren.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt derzeit, dass im Kerneinzugsgebiet des Bestandsdiscounters (ALDI Nord) zwei weitere Lebensmitteldiscounter verortet sind. Es lässt sich somit insbesondere im Discountsegment ein gewisser Wettbewerbsdruck attestieren. Der Bestandsdiscounter befindet sich derzeit außerhalb eines ZVB. An diesem Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile. Die Flächenproduktivität des Marktes liegt derzeit unter dem Bundesdurchschnitt.</p> <p>Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen. Für die Entstehung eines zentralen Versorgungsbereichs bedarf es sich ergänzender und konkurrierender Angebote. Auch die Großflächigkeit der Nahversorgungsbetriebe ist im Sinne der zentralen Ausstrahlungskraft. Für die genannten Nutzungen mit den zugehörigen Nebenanlagen bedarf es einer gewissen Flächengröße, sodass eine Flächenreduktion nicht zielführend wäre.</p> <p>Der geplante Standort ist im Luckauer Osten der einzige Standort, der eine ausreichende Größe für das Vorhaben bietet. Die Flächen nördlich des Plangebiets im Gewerbegebiet sind durch den dort vorhandenen B-Plan nicht für die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten geeignet, da großflächige Einzelhandelsmärkte in Gewerbegebieten unzulässig sind.</p> |          |
| <p><b>Ö7.<br/>5</b></p> | <p>2. Die Darstellungen des Plangebietes in Abb.3, Abb.3 *und Abb.4 Seite 2 des Informationsblatts zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht nicht dem tatsächlichen Umfang des Vorhabens, demzufolge ist eine Täuschung der Beteiligten im öffentlichen Auslegungsverfahren anzunehmen, daraus schlussfolgernd ist die öffentliche Auslegung mit korrekten Darstellungen zu wiederholen. (* in der Aufzählung liegt kein Fehler meinerseits vor)</p> | <p>Der Hinweis zur fehlerhaften Abbildungsnummerierung in den Vorentwurfsunterlagen wurde dankend zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Anpassung. Die Abbildungsnummerierung wird in den Entwurfsunterlagen fortgeschrieben und überprüft.</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.</p>  | <p>V</p> |

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
| Ö7.<br>6  | 3. Die Behauptung: „Der Aldi-Markt befindet sich im Vergleich zum Netto-Markt in einer Siedlungsrandlage zwischen Eisenbahntrasse und Gewerbegebiet“ ist faktisch falsch.  | Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Der Standort des ALDI-Marktes ist geographisch weiter entfernt vom Innenstadtkern als der Netto-Markt.  | Z |
| Ö7.<br>7  | 4. Die Aussage: „Die Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Märkte gibt es in Bezug auf den fußläufigen Einzugsbereich deutliche Überschneidungen, sodass eine Verlagerung des Aldi-Marktes städtebaulich sinnvoll ist. Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes (um 22 m <sup>2</sup> ) wird es zu einer Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Betriebes kommen.“ Darf nicht akzeptiert werden, hier werden gewachsene Strukturen erst schlechtgeredet und dann zerstört. | In der Auswirkungsanalyse ist eindeutig erkennbar, dass es zu fußläufigen Überschneidungsbereichen der beiden Märkte kommt. Mit einer Verlagerung des Discounters in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet bleibt jedoch weiterhin gewährleistet. Es werden demnach keine gewachsenen Strukturen zerstört (vgl. Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse).<br>Die Verlagerung des ALDI-Marktes ist eine private Entscheidung des Betreibers. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. | Z |
| Ö7.<br>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.  | Mit dem Beschluss der EZK-Fortschreibung hat die Stadt ihre Entwicklungsziele für die Standorte von Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten definiert.  | V |
| Ö7.<br>9  | 6. Anlagen zur Niederschlagswassersammlung und Versickerung sind in den vorliegenden Planungsunterlagen nicht erkennbar.   | Der Hinweis ist korrekt. Der Umweltbericht wurde um Aussagen zur Entwässerung ergänzt (vgl. Kapitel 2.3.4 Wasser). Es wurde ein Erläuterungsbericht zum Konzept Niederschlagsentwässerung der Außenanlagen erstellt, das erste Aussagen zur Entwässerung enthält. Die Detailplanung erfolgt auf Baugenehmigungsebene. .  | V |
| Ö7.<br>10 | 7. Die gemäß § 6 Abs.5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen werden unterschritten.   | Der Hinweis ist nicht korrekt. Die Planzeichnung zeigt, dass von der Baugrenze ein Abstand von 3,0 m zur Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen wurde. Dieser Abstand entspricht dem Mindestabstand der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Sofern rechnerisch ein Abstand von mehr als 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist, wird die Einhaltung der Abstandsflächen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gesichert.   | Z |

|                     |  |  |          |
|---------------------|--|--|----------|
| <p><b>Ö7.11</b></p> | <p>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.</p> | <p>Durch Festsetzung im B-Plan wird allein die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgegeben. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses liegt ein qualifizierter Nachweis zur Niederschlagswasserversickerung vor.</p>  | <p>V</p> |
| <p><b>Ö7.12</b></p> | <p>9. Eigene, orientierungsgebende Wegeführungen über Parkplatzflächen sind für Fußgänger &amp; Radfahrer in den vorliegenden Plänen nicht erkennbar.</p>  | <p>Der Hinweis ist korrekt. Im Zeitpunkt des Vorentwurfs ist die genaue Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr noch nicht abschließend geklärt.<br/>                 Im Zuge der Modifizierung der Planung wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt sowie die Erschließungssituation konkretisiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer ein gemeinsamer Fuß- und Radweg von der Einmündung Rietweg bis zum vorhandenen Gehweg (westlich der Einmündung Stoßdorfer Weg) angelegt werden soll. Über diesen Gehweg können die Fußgänger die vorhandene Haltestelle und die angrenzende Wohnbebauung sicher erreichen. Um die Querung der L52 zu erleichtern, soll eine Verkehrsinsel entstehen. Zudem wird südlich der Lübbener Straße ebenfalls ein gemeinsamer Geh- und Radweg angelegt, der den Bewohnern südlich des Plangebiets einen verkehrssicheren Zugang zum Plangebiet ermöglicht. Die gemeinsamen Geh- und Radwege werden entsprechend den Mindestregelbreiten gemäß RaSt angelegt. Der Schleppkurvennachweis ist den Plänen des Erschließungsplaners ersichtlich und zeigt, dass das Ein- und Ausfahren für LKW aus dem Plangebiet möglich ist. Zudem belegt eine Schleppkurvenanalyse, dass auch die innere Erschließung über den Parkplatz und Durchwegung für LKW möglich ist.<br/>                 Die Ausgestaltung der innergebietslichen Wege- und Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Durch städtebaulichen Vertrag werden die Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen vereinbart.</p> | <p>V</p> |
| <p><b>Ö7.13</b></p> | <p>10. Die Einräumung einer Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO ist mit 3,0 m viel zu hoch, es würden 12m absolute Höhe erreicht werden, dies ist dem Luckauer Stadtbild nicht zuzumuten.</p>   | <p>Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist lediglich für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ausnahmsweise zulässig. Das Stadtbild wird von dieser TF nicht beeinträchtigt, da sie lediglich auf max. 10 % der tatsächlich überbauten Grundfläche zulässig ist.<br/>                 Die untere Denkmalschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2022 mit, dass durch die im B-Plan festgesetzte Höhenbegrenzung die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht</p>   | <p>Z</p> |

|              |   |  |              |
|--------------|---|--|--------------|
|              |   | gestellt wird, da von der Wahrung der Hauptsichtachse ausgegangen werden kann.   |              |
| <b>Ö7.14</b> | 11. Die Öffnungszeiten sind im B-Plan auf die in Luckau gewöhnlichen Zeiten beschränkend festzusetzen.  | Öffnungs- und Betriebszeiten können in Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf Betriebszeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Im Genehmigungsverfahren kann und soll eine entsprechende Auflage erfolgen.  | Z            |
| <b>Ö7.15</b> | 12. Die Zeiten der aktiven Werbe-, Wege- u. Akzentbeleuchtung sind im B-Plan restriktiv festzusetzen.   | Beleuchtungszeiten können ebenfalls nicht festgesetzt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine lichttechnische Untersuchung durch einen Fachgutachter eingeholt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch gezielte planerische Minderungsmaßnahmen in Bezug auf das Beleuchtungskonzept der Betrieb der Märkte mit den zugehörigen Werbe- und Außenanlagen ohne schädliche Umwelteinwirkungen im Hinblick auf Lichtimmissionen gewährleistet werden kann. Solche betriebsorganisatorischen und technischen Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Vorhabenträger wird allerdings im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet bei der Umsetzung der Planung ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorzulegen.<br><br>Die lichttechnische Untersuchung wurde als Bestandteil der Auslegungsunterlagen zur förmlichen Beteiligung zur Einsicht zur Verfügung gestellt. | Z<br>V<br>SV |
| <b>Ö7.16</b> | 13. Für die allgemeinen Ruhezeiten gemäß §10 Abs.1 BlmschG ist ein allgemeines Verkehrsverbot in dem gesamten Plangebiet vorzuschreiben.  | Ein allgemeines Verkehrsverbot kann nicht festgesetzt werden, jedoch sollen die Betriebszeiten der Märkte im Genehmigungsverfahren auf einen Betriebszeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr begrenzt werden (vgl. Lfd. Nr. Ö7.14; Genest, schalltechnische Untersuchung, Juli 2022).  | Z            |
| <b>Ö7.17</b> | 14. Die GRZ ist zu reduzieren und mit maximal 0,16 festzulegen, Ausnahmen sollen unzulässig sein. (dadurch wird die ursprüngliche Planung nicht eingeschränkt)<br>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). | Die vom Einwender angeregte Reduzierung der GRZ ist nicht möglich, da andernfalls das Planvorhaben nicht umsetzbar wäre. Laut § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist für sonstige Sondergebiete als Orientierungswert eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 0,4 ist demnach für ein Sondergebiet ein reduziertes Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.<br><br>Die planerisch eröffnete Bodenversiegelung wird durch die externe Maßnahme AE2 vollständig kompensiert.  | Z            |

|                     |   |  |          |
|---------------------|---|--|----------|
| <p><b>Ö7.18</b></p> | <p>16. Es sollen ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden, nur diese können sich dem Ortsbild einpassen. Sollten jedoch Pult- oder Flachdächer gestattet werden, ist eine vollflächige Dachbegrünung festzusetzen.</p>  | <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt: Die Stadt Luckau hat keine Gestaltungssatzung, die die Dachform verbindlich regelt. Eine örtliche Bauvorschrift im B-Plan zur Dachform ist ebenfalls nicht erforderlich. Die Baukörper sollen mit Flachdächern ausgebildet werden. Die Denkmalfachbehörde hat keine Einwände dagegen erhoben. Die Festsetzung von Dachbegrünung ist für die Kompensation nicht erforderlich und wird daher im B-Plan nicht vorgesehen. Es wurde ein Nachweis geführt, dass auch ohne Gründächer das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert wird. Der B-Plan schließt die Dachbegrünung jedoch nicht aus. Der Vorhabenträger will Dach-PV installieren. Zu berücksichtigen ist, dass ist eine Kombination von wirksamer Dachflächenbegrünung mit Photovoltaikdachmodulen technisch und ökologisch schwierig ist. Sollte sich ein Marktbetreiber für die Errichtung des Gründachs entscheiden, ist das seine freiwillige Entscheidung.</p> | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö7.19</b></p> | <p>17. Sollten bereits errichtete oder teilerrichtete Gebäude nicht genutzt oder weitergenutzt werden, sind diese zeitnah umweltverträglich zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand unter Erhaltung der Vegetation weitestgehend wieder herzustellen, Ausnahmen von den Maßgaben des B-Plans sollen ausdrücklich ausgeschlossen werden.</p>   | <p>Rückbauverpflichtungen sieht das BauGB grundsätzlich nur für Vorhaben nach § 35 BauGB und §§ 246ff vor. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet und soll langfristig als Nahversorgungsstandort fungieren. Eine Rückbauverpflichtung ist daher auch städtebaulich nicht erforderlich.</p>   | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö7.20</b></p> | <p>18. Offene Müllsammelanlagen und offene Kompostierungsanlagen sind ausnahmslos zu untersagen.</p>  | <p>Die Aussagen zur Abfallentsorgung wurden in der Begründung konkretisiert (vgl. Begründung - städtebauliches Konzept). Die Müllentsorgung erfolgt über gesammelte Abfallbehälter des jeweiligen Marktes. Hausmüllabfälle und Biomüllabfälle werden in Müllbehältern des örtlichen Entsorgungsunternehmens vom jeweiligen Marktbetreiber (gesammelt und gemäß Tourenplan des örtlichen Entsorgungsunternehmens abgeholt und entsorgt.</p>   | <p>V</p> |
| <p><b>Ö7.21</b></p> | <p>19. Die Stadt Luckau treibt die Planung einseitig voran, ein wichtiger Baustein wird komplett ignoriert, ein qualifiziertes Verkehrskonzept fehlt bis heute. Ohne ein Verkehrskonzept ist es nicht möglich die Folgen des Vorhabens für das Stadtgebiet von Luckau abzuschätzen. Die bereits angemahnten Befürchtungen zu Belastungen ganzer Straßenzüge werden bislang abgetan.</p> | <p>Zur Abschätzung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Deren Aussagen sind in den B-Plan und den Umweltbericht eingeflossen. Zudem war das Gutachten Bestandteil der Auslegungsunterlagen des förmlichen Beteiligungsverfahrens.</p>  | <p>V</p> |
| <p><b>Ö7.22</b></p> | <p>20. Flora und Fauna muss unbedingt, wie auch von Herrn BM Lehmann erklärt, über eine gesamte Vegetationsperiode beobachtet und natürlich detailliert dokumentiert werden. Die Beobachtungsintervalle sind gemäß</p>  | <p>Die Erfassung des für den Natur- und Artenschutzes relevanten Bestands erfolgte den fachlichen Standards entsprechend durch ein Landschaftsplanungsbüro in unterschiedlichen Zeiträumen. Die</p>  | <p>V</p> |

|              |   |   |            |
|--------------|---|---|------------|
|              | dem Vegetationsfortschritt, der Populationsentwicklung und unter Beachtung der Witterungsumstände in kurze Abstände zulegen.  | Aussagen wurden Bestandteil des Umweltberichtes und der Begründung. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.  |            |
| <b>Ö7.23</b> | <p>Kapitel 3 – Konformität zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckau</p> <p>Die Planung wird ohne abschließende Beschlussfassung der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Luckau vorangetrieben. Die Planer formulieren jedoch selbst: „Die Vorgaben der EZK-Fortschreibung sind bei der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten. Dementsprechend wurde eine Auswirkungsanalyse eingeholt, welche die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe vorhabenspezifisch betrachtet (siehe Kap. 7 des Informationsblatts).“ In der Beschreibung der allgemeinen Entwicklungsempfehlungen heißt es: „Das Innenstadtzentrum zeichnet sich durch seine zentrale Lage als historischer Stadtkern aus und ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Luckau. Zudem übernimmt Luckau, und hier vor allem das Innenstadtzentrum, eine Mitversorgungsfunktion für die angrenzende Gemeinde Heideblick.“, hier ist eindeutig geregelt, dass ein zweiter ZVB nicht zulässig ist, hierzu liegt ein Selbstbindungsbeschluss vor.</p> | <p>Die Hinweise, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur EZK-Fortschreibung eingingen, wurden auch bei der Abwägung dieses Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, dass ein zweiter ZVB nicht zulässig ist, ist nicht nachvollziehbar. Die vom Einwender zitierte Aussage verdeutlicht, dass der ZVB Innenstadt für die Stadt Luckau von gesamtstädtischer Bedeutung ist und bleiben soll. Der zusätzliche Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße soll den ZVB Innenstadt unterstützen und das Nahversorgungsdefizit im Osten Luckaus beseitigen. Wie bereits die Auswirkungsanalyse belegt, sind keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt oder die bestehenden Nahversorgungsstrukturen anzunehmen.</p> | V<br><br>Z |
| <b>Ö7.24</b> | <p>Kapitel 4 – Sonstiges</p> <p>In der Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es: „Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort verortete Bushaltestelle „Lübbener Standortbeschreibung 11 Straße“. Hier verkehren in regelmäßigen Abständen Busse der Linien 471, 472 und 475. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist somit als ortsüblich zu bezeichnen.“ Diese Aussage ist grundsätzlich falsch, die Linie 471 ist ab 02.08.21 entfallen. Unabhängig von dieser weiteren Einschränkung handelt es sich um eine „Einrichtungshaltestelle“, es ist nicht anzunehmen, dass Kunden die erhöhten Komforteinbußen durch zwangsläufige Umstiege oder aber erhöhte Fahrtkosten und Reisezeiten für eine komplette Runde mit den Linien 472 oder 475 akzeptieren werden. Die Ortsteile sind nur unzureichend angebunden. Auch diese Einschätzung ist also als Gefälligkeit der Planer einzuschätzen.</p>  | Der Hinweis bezüglich der Linie 471 und der „Einrichtungshaltestelle“ wurde dankend zur Kenntnis genommen und in der Begründung angepasst.  | V          |
| <b>Ö7.25</b> | 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   | Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Der Aufstellungsbeschluss lässt ausdrücklich Nahversorger zu, ohne ihre Anzahl zu beschränken.   | Z          |

|           |  |   |           |
|-----------|--|---|-----------|
|           | 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.   | Die zugehörige Präsentation, die nicht Anlage des Aufstellungsbeschlusses ist, zeigt neben der Abgrenzung des Plangebiets lediglich Referenzobjekte des Vorhabenträgers. Die Aussage, dass lediglich ein Nahversorgungsmarkt angesiedelt werden soll, ist ihr nicht zu entnehmen. Der Vorwurf einer arglistigen Täuschung wird entschieden zurückgewiesen.<br>Mit der Billigung des Entwurfs zur Offenlage wurde zweifelsohne bestätigt, dass ein qualifizierter Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Angeboten entstehen soll. |           |
| Ö7.<br>26 | Geopolitische Risiken müssen bedacht und die negativen Folgen für die Selbstversorgungspotentiale der Bundesrepublik Deutschland mit landwirtschaftlichen Produkten, hier speziell Getreide und Ölsaaten, durch den unangemessenen Flächenverbrauch erkannt und beachtet werden.   | Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.<br>Landwirtschaft ist im Planumfeld weiterhin möglich.   | K         |
| Ö7.<br>27 | Das wichtigste Argument gegen den B-Plan Nr. 22 u. zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau ist der gesunde Menschenverstand! Werte Stadtverwaltung stoppen sie dieses Vorhaben solange es noch nicht zu spät ist.<br>Nach §3 Abs.2 BauGB bitte ich um Mitteilung des Ergebnisses.   | Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wird über das Ergebnis der Abwägung informiert.   | H         |
| Ö7.<br>28 | 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 sachgerecht abgewogen sorgfältigen Prüfung vollumfänglich einbezogen. | Meinungsäußerung.<br>Die vorgebrachten Punkte wurden sachgerecht abgewogen (siehe Ldf. Nr. Ö7.1-07.27).   | K<br>s.o. |
| Ö8        | <b>BürgerIn 8</b><br>Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.02.2022   |   |           |
| Ö8.<br>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         |
| Ö8.<br>2  | Die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums Lübbener Straße bedingt einen schwerwiegenden Eingriff in Flora und Fauna. In den vorliegenden Unterlagen sind keine ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen   | Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, dessen Aussagen in den  | V         |

|             |   |  |       |
|-------------|---|--|-------|
|             | erkennbar. Die geplanten Maßnahmen am Gärtnerreigraben und am Cahnsdorfer Fließ sind nicht näher erläutert.   | Umweltbericht eingeflossen sind. Dieses Dokument wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt.   |       |
| <b>Ö8.3</b> | Es ist zu bezweifeln, dass Ausgleichsmaßnahmen an Gräben und Fließen einen Ersatzlebensraum für die verdrängten Arten darstellen können. Vielmehr ist anzunehmen, dass grundsätzlich notwendige Unterhaltungsmaßnahmen unter dem Deckmantel von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.  | Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden im Artenschutzfachbeitrag ausgearbeitet und in den Umweltbericht übertragen. Diese Unterlagen wurden als Bestandteil der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt.<br><br>Da Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische Aufwertung der von ihnen erfassten Flächen erfordern, können reine Unterhaltungsmaßnahmen nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Es sind keine Maßnahmen am Gärtnerreigraben und am Cahnsdorfer Fließ geplant.  | V     |
| <b>Ö8.4</b> | Weiter ist anzunehmen, dass einzelne Grundstücke, besonders in der Lübbenauer Straße, von einer Aufwertung des Wohnumfeldes profitieren werden, oder aber die Rahmengestaltung für zukünftige Wohngebiete geschaffen werden soll.   | Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht auf der Fläche des Plangebiets eine andere Nutzung vor, daher kann dem Wunsch nach Wohnraum an dieser Stelle nicht nachgekommen werden.<br><br>Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen an Gräben und Fließen geplant.   | K     |
| <b>Ö8.5</b> | Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, daher ist die beste Ausgleichsmaßnahme immer der Verzicht auf Bebauung. Deshalb keine Änderung des FNP der Stadt Luckau im Ausmaß der geplanten 4. Änderung.   | Der Einwender spricht sich gegen das Vorhaben aus. Seine Einwände wurden unter den Lfd. Nr. Ö8.1 bis Ö8.4 abgewogen. Der Ansatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, ist richtig und wurde in der Begründung erläutert.<br><br>Die durch die Planung eröffneten Eingriffe werden vollständig ausgeglichen. An der Planung soll festgehalten werden.   | N     |
| <b>Ö9</b>   | <b>Bürgerinitiative</b><br>Frühzeitigen Beteiligung: Stellungnahme vom 24.02.2022<br>Im Rahmen des Schreibens der Bürgerinitiative wurden 716 Unterschriften gesammelt.   |  |       |
| <b>Ö9.1</b> | Wir wollen verhindern, dass die Stadt Luckau südlich der Lübbener Straße ein großflächiges Einkaufszentrum auf großteils landwirtschaftlicher Nutzfläche errichtet. Diese Fläche soll nicht bebaut werden. Es besteht kein Bedarf an einem zusätzlichen Einkaufszentrum in Luckau Ost. Die Unterzeichner stützen diese Forderung.<br>Mittlerweile ist klaggestellt, dass nicht die Stadt Luckau das Einkaufszentrum zu errichten beabsichtigt, sondern ein privater Investor, aber die. Ansiedelungsabsicht vollumfänglich unterstützt.<br>Dies ist allen Unterzeichnern bewusst. Unsere Bitte an die Stadtverordneten richtet sich dahingehend, die zukünftigen Beschlüsse zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau und des B-Plan Nr. 22 kritisch abzuwägen und beide Vorhaben mit einem klaren NEIN abzulehnen. Eine | Es wurde zur Kenntnis genommen, dass sich die Einwender*innen gegen das Vorhaben in Gänze aussprechen. An dem Vorhaben soll nach der Abwägung jedoch festgehalten werden.<br><br>Zur Verbesserung der bislang nur unzureichenden Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet von Luckau soll ein Nahversorgungszentrum mit Angeboten zur Grund- und Nahversorgung entstehen. Alternativen wurden geprüft und bewertet (vgl. Alternativenprüfung in der Begründung).<br><br>Die Ausweisung des Nahversorgungszentrums basiert auf städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt (INSEK von 2019 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010) und wurde durch die Fortschreibung des EHZK begleitet. | Z / N |

|           |  |   |       |
|-----------|--|---|-------|
|           | zusätzliche Versorgung von Luckau Ost in angemessenem Umfang und an passender Stelle muss grundsätzlich neu geplant werden.  |   |       |
| Ö9.<br>2  | Hinweise zum Datenschutz<br>Wir fordern darum eine personenbezogene elektronische Datenerfassung, Speicherung sowie Weiterverarbeitung zu unterlassen.<br>Nach erfolgter Kenntnisnahme der Listen durch alle Stadtverordneten möchten wir zu ihrer Entlastung um Rückgabe der Listen bitten.   | Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stellungnahmen wurden anonymisiert.   | V     |
| Ö10       | <b>BürgerIn 10</b><br>Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 14.09.2022  |   |       |
| Ö10<br>.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.   | K     |
| Ö10<br>.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? | Der mündliche Vortrag im Fachausschuss dient der allgemeinen und zusammenfassenden Erläuterung. Eine vollständige Abhandlung war daher nicht vorgesehen. Die Maßnahmen werden vollumfänglich vorgesehen:<br>Die Maßnahme CEF1 – Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Lebensraum für die Feldlerche – wird die Anlage von Feldlerchenfenstern innerhalb der an das Vorhabengebiet angrenzenden Ackerfläche festgelegt. Die Maßnahme CEF2 – Aufhängen von Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter – erfolgt innerhalb der geplanten Grünflächen an zu erhaltenden Bestandsbäumen im Plangebiet. Die Stadt stellt auf dem angrenzenden Acker Flächen für die Umsetzung von CEF1 zur Verfügung. | V     |
| Ö10<br>.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 Bürgermeister 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?  | Die im vorliegenden B-Planverfahren vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen dürfen nicht zur Kompensation anderer Projekte herangezogen werden.<br>Eine funktionale Ergänzung bzw. Bündelung von Maßnahmen aus anderen Projekten durch die Entwicklung weiterer Maßnahmen (hier: Extensivierung von Ackernutzung angrenzend an Flächen zur Gehölzentwicklung) ist zulässig und ausdrücklich Sinn von Flächenpools (vgl.: Land Brandenburg (2017) Leitfaden Kommunale Flächenpools: S.12.).  | K     |
| Ö10<br>.4 | Zur AE1 stellt sich noch die Frage, ob die festgesetzten mindestens 28 Bäume, welche ja zum Ausgleich verlorengelender geschützter Bäume im Plangebiet gepflanzt werden sollen, den im B-Plan TF, als Ausgleich für  | Seit 2022 gibt es eine neue Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme Spreewald. Diese legt geschützte Bäume fest und definiert den Kompensationsbedarf für Baumfällungen insbesondere anhand des  | V, SV |

|       |   |  |       |
|-------|---|--|-------|
|       | die Parkflächen, festgesetzten Bäumen hinzuzurechnen sind oder verrechnet werden können?  | <p>Stammumfangs. Die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Baumschutzverordnung des Landkreises ergibt das Erfordernis von 13 Ersatzbäumen.</p> <p>Die weiteren Bäume sind Gegenstand einer Gestaltungsmaßnahme. Diese wird in den textlichen Festsetzungen und dem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Der Ausgleich für die Versiegelung der Parkplatzflächen erfolgt durch die externe Maßnahme AE 2.</p>  |       |
| Ö10.5 | Eine weitere Frage zu AE1 ist, ob nach Ablauf der Entwicklungspflege mögliche Abgänge (durch Dürre, Schädlinge oder Beschädigungen jeglicher Art) dauerhaft zu ersetzen sind?   | <p>Ja, die textliche Festsetzung TF 5.2 zur Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft besagt, dass nicht angewachsene oder abgängige Bäume in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen sind.</p> <p>Exakter Wortlaut: „5.2 Je angefangene vier ebenerdig errichtete Stellplätze ist im Sondergebiet mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen.“</p> <p>Im Anschluss an die Entwicklungspflege folgt eine Unterhaltungspflege, welche im städtebaulichen Vertrag zu regeln ist.</p> | V, SV |
| Ö11   | <b>BürgerIn 11</b><br>Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 24.11.2022   |  |       |
| Ö11.1 | <p>Gespräch zwischen dem Bürgermeister Herr Lehmann und Vertretern der Bürgerinitiative. Vorrangig ging es bei den Themen die die BI bewegen um die nachfolgend (stichpunktartig vom Bürgermeister notiert) aufgelisteten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsinsel – verschiedene Varianten, Verortung der Verkehrsinseln ist unterschiedlich dargestellt, früher 42 Meter Verkehrsinsel jetzt...</li> </ul> | <p>Einleitung.</p> <p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Nach wiederholter Prüfung des Erschließungsplaners kann bestätigt werden, dass in allen von dem Fachplaner vorgelegten Plänen die Verkehrsinsel dieselbe Länge und Lage aufweist. Im Übrigen wird deren Lage nicht im B-Plan festgesetzt.</p>   | K     |
| Ö11.2 | - Schleppkurven passen nicht, sind fachtechnisch falsch   | Die Zufahrtssituation wurde nach Abstimmung mit dem Bauamt sowie mit dem Landesbetrieb Straßenwesen vollständig überarbeitet und die Schleppkurven erneut nachgewiesen. Für alle Ein- und Ausfahrtssituationen wurde ein Sattelzug verwendet.  | V     |
| Ö11.3 | - theoretische Aufstellungsvarianten passen nicht mit Schleppkurven<br>- komplette Ausführung im Zuge der Baumaßnahmen  | Die Zufahrtssituation wurde nach Abstimmung mit dem Bauamt sowie mit dem Landesbetrieb Straßenwesen vollständig überarbeitet und die Schleppkurven erneut nachgewiesen. Für alle Ein- und Ausfahrtssituationen wurde ein Sattelzug verwendet.  | V     |

|           |   |   |        |
|-----------|---|---|--------|
| Ö11<br>.4 | - Zufahrtswinkel zu gering.   | Die Zufahrtssituation wurde nach Abstimmung mit dem Bauamt sowie mit dem Landesbetrieb Straßenwesen vollständig überarbeitet und die Schleppkurven erneut nachgewiesen.   | V      |
| Ö11<br>.5 | - rechts abbiegen auf die Lübbener Straße für LKW gar nicht möglich – siehe Startposition, Bebauung im Gelände          | Der Hinweis ist korrekt. Die Pläne wurden angepasst. Die Zufahrtssituation wurde vollständig überarbeitet und die Schleppkurven erneut nachgewiesen. Für alle Situationen wurde ein Sattelzug verwendet. Die Schleppkurven sind in den Plänen des Erschließungsplaners dargestellt. Weiter werden die Sichtdreiecke nachgewiesen.   | V      |
| Ö11<br>.6 | - Aufstellflächen für Feuerwehr nicht bedacht z.B. – wie kommt die Feuerwehr an die Warenlieferung / hinter die Gebäude | Die Anregung berührt die Festsetzungen des B-Plans nicht. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird für das Vorhaben ein Brandschutzkonzept erstellt, welches alle Belange zum Schutz bei Brand berücksichtigt. Im Rahmen des Vorhabens müssen keine separaten Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant werden. Eine Höhenrettung von Personen muss auch nicht erfolgen, da die geplanten Gebäude nur eingeschossig sind. Die Feuerwehr kommt somit problemlos an die Gebäude der Einzelhändler. An der Nordfassade des Vollsortimenters gibt es eine 3,50 m Breite Zuwegung (befestigt), welche die Feuerwehr nutzen kann, um in Notfall hinter das Gebäude zu gelangen. | K<br>V |
| Ö11<br>.7 | - in der Planzeichnung ist auf der Südseite ein vorhandener Gehweg eingezeichnet – dieser Gehweg ist nicht vorhanden.   | Der Hinweis ist korrekt und wird dankend zur Kenntnis genommen. Hier liegt tatsächlich ein Beschriftungsfehler vor, der bis zum Satzungsbeschluss angepasst wurde. Die Anpassung des Beschriftungsfehlers hat jedoch keinerlei Auswirkung auf die Korrektheit des Planentwurfs.   | V      |
| Ö11<br>.8 | - Behindertenverband des LDS ist nicht einbezogen   | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der Stadt Luckau erfolgt die Beteiligung zu den Beschlussvorlagen über die jeweiligen Vorsitzenden des Behindertenbeirates und des Seniorenbeirates. Im Zuge der weiteren Vorplanung mit einbezogen. Prinzipiell sind die Richtlinien zur Barrierefreiheit für Übergänge von Staats- und Bundesstraßen jedoch bereits berücksichtigt. Details, wie Bordhöhen (3 oder 6 cm beim Übergang), sowie Ausrichtung taktiler Bodenindikatoren werden im Zuge der weiteren Planung aufgenommen. Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.  | H      |

|                    |  |   |                |
|--------------------|--|---|----------------|
| <p>Ö11<br/>.9</p>  | <p>- Quergefälle des Gehwegs passt nicht</p>   | <p>Die Anregung berührt die Festsetzungen des B-Plans nicht.<br/>                 Der Hinweis kann leider nicht nachvollzogen werden, da in keinem der Pläne, die ausgelegt haben, ein Quergefälle des Gehwegs angegeben ist. Mittlerweile wurde die Erschließungsplanung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt und die Pläne angepasst.</p>  | <p>K<br/>V</p> |
| <p>Ö11<br/>.10</p> | <p>- Zeichnungen haben unterschiedliche Bearbeitungsstände</p>   | <p>Die Anregung berührt die Festsetzungen des B-Plans nicht.<br/>                 Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. In den Unterlagen zur öffentlichen Auslage haben vier von fünf Pläne das Datum 10.08.2022. Der Lageplan Schleppkurve Ausfahrt SZ 90° wurde nachträglich erstellt und hat daher das Datum vom 16.08.2022. Das Datum der Zeichnungen hat keine Auswirkung auf die Korrektheit der Planentwurf oder auf das Planverfahren.</p>  | <p>K</p>       |
| <p>Ö12</p>         | <p><b>BürgerIn 12</b><br/>                 Förmliche Beteiligung: Offener Brief an die Stadtverordneten der Stadt Luckau in der Zeitung „Lausitzer Rundschau“ vom 22.10.2022</p>   |   |                |
| <p>Ö12<br/>.1</p>  | <p>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<sup>2</sup> 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.<br/>                 Für die Anwohner an der Schanze, dem näheren Einzugsbereich des jetzigen Aldi Standortes und auch der umliegenden Dörfer ist mit Sicherheit der Verlust ihres Nahversorgers der Worst Case.<br/>                 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.</p> | <p>Sachverhaltsdarstellung.<br/>                 Der bestehende ALDI-Markt möchte seine Verkaufsfläche erweitern und den Markt modernisieren. Dies ist am jetzigen Standort nicht möglich. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine Entscheidung des privaten Betreibers.<br/>                 Die Ansiedlung des Marktes im Plangebiet entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Luckau, die im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Nahversorgungsstandort entwickeln möchte.<br/>                 Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass durch die Verlagerung des ALDI in den Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird. Im Westen kommt es lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung wird jedoch weiterhin auch im westlichen Stadtgebiet gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43).</p> | <p>K<br/>Z</p> |

|       |   |   |   |
|-------|---|---|---|
|       | 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 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche angemessen?   | Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.   |   |
| Ö12.2 | Im Februar 2021 haben Sie, nachdem die Investoren ihr Projekt in der vorausgegangenen 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.   | 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.<br>Auszug aus der Niederschrift:<br><i>„in diesem abgegrenzten Bereich wird die Nahversorgung mittels eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Angeboten, den Stellplatzflächen, den Erschließungsflächen, den Grünanlagen integriert bzw. untergebracht;“</i><br>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.<br>Die Standortverlagerung Aldi ist eine Entscheidung des privaten Betreibers. | Z |
| Ö12.3 | 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 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 | 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. Bislang sind im Gewerbegebiet zwar noch nicht alle Flächen bebaut, es wurden jedoch bereits alle veräußert, sodass hier keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Weitere geeignete Potenziale gibt es nicht.  | Z |

|       |  |  |   |
|-------|--|--|---|
|       | obsolet. Diese Thematik ist bereits intensiv öffentlich diskutiert worden, es gibt viel Für und Wider, aber einen Konsens für den Alternativstandort.  |  |   |
| Ö12.4 | 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.  | Das INSEK weist die Fläche bereits als Siedlungsfläche aus. Der Nutzungsschwerpunkt hat sich in den letzten Jahren verändert. Demnach werden nicht mehr nur Wohnraumflächen, sondern auch Flächen für die Grund- und Nahversorgung nachgefragt. Die EHK-Fortschreibung diene der Anpassung an die veränderten Ziele der Raumordnung. Luckau übernimmt als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für seinen mittelzentralen Verflechtungsbereich. Dementsprechend ist die Qualifizierung und Ergänzung der Angebote sinnvoll. Die Teilfortschreibung prüfte in diesem Sinne das Entwicklungsvorhaben an der Lübbener Straße. ZVB-Ausweisung zur städtebaulich geordneten Entwicklung sinnvoll. | Z |
| Ö12.5 | 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 Planung begonnen werden, noch ist es dafür nicht zu spät.<br>Bei Fragen und Anregungen kontaktieren Sie uns bitte. | Der Anregung, die Planung zu verwerfen, soll nicht gefolgt werden. Die Auswirkungsanalyse hat belegt, dass keine städtebaulich schädlichen 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.   | N |
| Ö13   | <b>BürgerIn 13</b><br>Förmliche Beteiligung: Anregungen und Hinweise aus dem letzten Hauptausschuss vom 06. Oktober 2022   |  |   |
| Ö13.1 | Anbei meine Anregungen und Hinweise aus dem letzten Hauptausschuss zum TOP Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ Offenlegungsbeschluss.  | Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.   | K |
| Ö13.2 | <b>Umweltbericht</b><br>Hier wird auf Seite 60 der Verlust von Bäumen in einer Tabelle dargestellt. Allerdings fehlt die Benennung der Bäume 43-46. Ich bitte hier um Nachtragung. Vor allem die Nummern 43 und 44 wären interessant, da diese als „Verlust“ eingetragen sind.   | In der Tabelle 8 auf Seite 59/60 des UWB zum B-Plan wurden die Baumarten der Bäume 43 bis 46 ergänzt.<br><br>Auf S. 63, Tabelle 11 wurde eine entsprechende Anpassung vorgenommen.   | V |

|                          |   |   |          |
|--------------------------|---|---|----------|
| <p><b>Ö<br/>13.3</b></p> | <p>In Bezug auf den mehrjährigen Blühstreifen möchte ich auf die Hinweise zur Richtlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg zur Förderung naturbetonter Strukturelemente im Ackerbau (Stand: 08.10.2020) aufmerksam machen. Auch wenn sich diese Richtlinie auf die Antragstellung von Agrarförderungen bezieht, kann man hier sicherlich einiges am Vorhabenstandort umsetzen. Ich verweise diesbezüglich auf Pkt. 1.2 Saatgutmischungen für die Anlage mehrjähriger Blühstreifen und 1.3 Herkunft des Saatguts. Hier heißt es: „Durch die Verwendung von gebietseigenem Saatgut können die auf die geografisch unterschiedlichen Blühzeiten, Frucht reife und Vegetationsstrukturen spezialisierten Insekten gezielt gefördert werden.“<br/>                 Link zur Richtlinie:<br/> <a href="https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Hinweise-RL-Naturbetonte-Strukturelemente.pdf">https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Hinweise-RL-Naturbetonte-Strukturelemente.pdf</a></p> <p>Anbei die Auszüge aus dem Umweltbericht und dem Fachbeitrag Artenschutz:<br/>                 Umweltbericht<br/>                 Seite 90 Blühstreifen / Maßnahmennummer CEF1<br/>                 Variante B – Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland Im Rahmen der Maßnahme werden Teilbereiche der Ackerfläche durch die Anlage von Blühstreifen extensiviert und punktuell Lerchenfenster angelegt.<br/>                 Blühstreifen Es ist wichtig den oben benannten Abstand von mindesten 50 m zu Feldrändern mit Gräsern oder Wildblumenstreifen einzuhalten.<br/>                 Blühstreifen sollten eine Breite &gt;6 bis 12 m aufweisen und etwa 5% der Ackerfläche ausmachen. Die Anlage kann durch Selbstbegrünung (Brache) oder dünne Einsaat autochthonen Saatgutes erfolgen. Empfohlen wird die Herbstsaat (August bis Mitte September) einer mehrjährigen (2 bis 5 Jahre), vielfältigen Saatgutmischung mit mindestens 10 bis 12 Arten, die variable Blühzeiten und verschiedene funktionale Blütentypen beinhaltet. Eine Frühljahrsaat (Mitte bis Ende April) ist in weniger trockenen Jahren möglich. Die Saatgutmenge beträgt ca. 5 kg/ha. Zur Vermeidung der Entmischung und besseren Ausbringung kann das Saatgut mit Füllstoffen (Sojaschrot o.ä.) aufgemischt werden (gesamt ca. 100 kg/ha). Das Saatgut ist auf das vorbereitete Saatbett aufzurieseln und anzuwalzen. Variante B – Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland – Blühstreifen Der Blühstreifen ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Bei Herbsteinsaaten kann ein Schröpfschnitt bereits im Ansaatjahr notwendig</p> | <p>Die benannte Saatgutmischung kann angewendet werden. Die Aussagen in Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz stehen dem nicht entgegen.<br/>                 Die Hinweise wurden bei der Erstellung des Konzepts zu Maßnahme CEF1 berücksichtigt und fließen in die endgültige Maßnahmenbeschreibung und das Maßnahmenblatt mit ein.</p> | <p>V</p> |
|--------------------------|---|---|----------|

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>werden. Aus Gründen des Wiesenbrüterschutzes ist in der Zeit vom 01.04. bis 30.06. auf eine Mahd zu verzichten. Zwischen den einzelnen Mahdgängen sollen mindestens 6 Wochen (besser 8 Wochen) liegen. Bei der Mahd sind die Geräte hoch einzustellen (Schnitthöhe 10-15 cm über Boden), damit Jungpflanzen nicht beeinträchtigt werden. Bevorzugt wird eine abschnittsweise Mahd des Streifens. Nach Möglichkeit sind Teilbereiche als Nahrungs- und Rückzugsraum bis in das Frühjahr des Folgejahres stehen zu lassen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Im Bereich des Blühstreifens ist auf den Einsatz von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.</p> <p>Fachbeitrag Artenschutz<br/>Seite 49 Blühstreifen</p> <p>Der ökologische Nutzen der Ackerfläche steigt bei gleichzeitiger Anlage von Blühstreifen. Trotz positiver Effekte, können Randstreifen bei der Feldlerche zu einem höheren Druck durch Nesträuber führen. Daher ist es wichtig den oben benannten Abstand von mindesten 50 m zu Feldrändern mit Gräsern oder Wildblumenstreifen einzuhalten. Blühstreifen sollten eine Breite &gt;6 bis 12 m aufweisen und etwa 5% der Ackerfläche ausmachen. Die Anlage kann durch Selbstbegrünung (Brache) oder dünne Einsaat autochthonen Saatgutes erfolgen. Empfohlen wird die Herbstaussaat (August bis Mitte September) einer mehrjährigen (2 bis 5 Jahre), vielfältigen Saatgutmischung mit mindestens 10 bis 12 Arten, die variable Blühzeiten und verschiedene funktionale Blütentypen beinhaltet. Eine Frühljahrsaussaat (Mitte bis Ende April) ist in weniger trockenen Jahren möglich. Die Saatgutmenge beträgt ca. 5 kg/ha. Zur Vermeidung der Entmischung und besseren Ausbringung kann das Saatgut mit Füllstoffen (Sojaschrot o.ä.) aufgemischt werden (gesamt ca. 100 kg/ha). Das Saatgut ist auf das vorbereitete Saatbett aufzurieseln und anzuwalzen. Der Blühstreifen ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Bei Herbsteinsaaten kann ein Schröpfungsschnitt bereits im Ansaatjahr notwendig werden. Aus Gründen des Wiesenbrüterschutzes ist in der Zeit vom 01.04. bis 30.06. auf eine Mahd zu verzichten. Zwischen den einzelnen Mahdgängen sollen mindestens 6 Wochen (besser 8 Wochen) liegen. Bei der Mahd sind die Geräte hoch einzustellen (Schnitthöhe 10-15 cm über Boden), damit Jungpflanzen nicht beeinträchtigt werden. Bevorzugt wird eine abschnittsweise Mahd des Streifens. Nach Möglichkeit sind Teilbereiche als Nahrungs- und Rückzugsraum bis in das Frühjahr des Folgejahres stehen zu lassen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Im</p> |  |  |
|---|--|--|





|                         |   |   |   |
|-------------------------|---|---|---|
|                         |   | und Sträucher zwischen dem Baukörper und der südlichen Grenze der Geltungsbereichsgrenze eingehalten werden kann.   | V |
| <b>Ö15</b><br><b>.3</b> | <b>Einreden im Zusammenhang mit dem Schallgutachten</b><br>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.   | Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Das Gutachten belegt, dass die Werte der TA Lärm für die angrenzenden Wohngebiete eingehalten werden können. Die Immissionsschutzbehörde hat das Gutachten geprüft und in der Fassung vom 13.07.2023 gebilligt / bestätigt. Siehe auf Lfd. Nr. Ö15.2.  | N |
| <b>Ö15</b><br><b>.4</b> | 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 nördlichen Gewerbegebiet ist nicht nachvollziehbar. 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. Das Lärmgutachten betrachtet die westlich des Plangebiets vorhandenen gewerblichen Nutzungen (vgl. Abbildung 5, Gutachten vom 13.07.2023). Die Anlagen 5.1 bis 8.2 enthalten Rasterlärmkarten. | V |
| <b>Ö15</b><br><b>.5</b> | 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.         | Es ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, welche Kartengrundlage in einem Gutachten zu verwenden ist. Die Kartengrundlage ist die amtliche Liegenschaftskarte des Brandenburgviewers. Die Quelle der verwendeten Kartengrundlage wurde im Schallgutachten ergänzt. Die Abweichungen bestehen darin, dass einige Nebengebäude und somit ihre Abschirmung vernachlässigt wurden. Dies stellte hinsichtlich der schutzbedürftigen Nutzungen südlich des Vorhabens eine Betrachtung zur sicheren Seite dar. Das Gutachten wird dahingehend angepasst.       | V |
| <b>Ö15</b><br><b>.6</b> | 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.  | 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 |
| <b>Ö15</b><br><b>.7</b> | 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 gemäß dem Schreiben des Bauordnungsamtes vom 16.01.2023 (siehe Anlage zur Abwägungstabelle) 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.   | V |

|                    |   |  |          |
|--------------------|---|--|----------|
| <p>Ö15<br/>.8</p>  | <p>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.</p>   | <p>Den Einwendungen, dass die Abschirmung der Nebenanlagen berücksichtigt werden soll wird gefolgt. Das Gutachten wurde daher überarbeitet und alle Nebenanlagen werden Berücksichtigung finden. Damit werden die tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen korrekt berücksichtigt sein.</p>   | <p>V</p> |
| <p>Ö15<br/>.9</p>  | <p>7. Laut TA Lärm, Anhang, A.1.3., Absatz b liegen maßgebliche Immissionsorte „<i>bei un bebauten 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</i>“. 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.</p> | <p>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.<br/>                 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.<br/>                 Diese Immissionsorte wurden normgerecht berücksichtigt.<br/>                 Eine Rasterlärmkarte wurde im Gutachten ergänzt.</p>  | <p>V</p> |
| <p>Ö15<br/>.10</p> | <p>8. Beim Schallgutachten ist klar sichtbar, dass der Lärm hauptsächlich in südlicher Richtung in die Gärten abstrahlt.</p>  | <p>Es wird 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.<br/>                 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 der 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.<br/><br/>                 Die Betroffenheit der südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke mit Hausgärten wurde in die Abwägung eingestellt:<br/>                 Auch die nicht baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereiche sollen in der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden. Auf den Baugrundstücken sollen ausreichend geschützte Freiflächen, wie Hausgärten, vorhanden sein. Die Höhe des Schutzanspruchs der Außenwohnbereiche gegenüber Verkehrslärm und anlagenbezogenen Lärm bemisst sich grundsätzlich nach der Art des Baugebiets – hier WA = 55 db tags. Aus den Rasterlärmkarten des Lärmgutachtens zeigt sich,</p> | <p>V</p> |

|                |  |   |   |
|----------------|--|---|---|
|                |  | <p>dass in den Hausgärten überwiegend Pegelwerte unterhalb von 55 db resultieren. Nur in den nördlichen Randbereichen der Gärten und im Garten des Wohnhauses IO 8 / Lübbenauer Str. 30 sind in weiten Teilen rückwärtig des Wohngebäudes Pegelwerte zwischen 55 und 60 db zu erwarten.</p> <p>Nach dem Lärmschutzleitfaden Berlin 2021 sollten bei großflächiger Überschreitung eines Schwellenwertes von 62 dB(A) tags Maßnahmen zur Pegelminderung geprüft werden. Dabei ist auch abzuwägen, ob der Aufwand für den Lärmschutz (beispielsweise die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz einiger weniger Gartenbereiche) den Nutzen rechtfertigt.</p> <p>Der Plangeber sieht hier kein Festsetzungserfordernis für eine Lärmschutzwand. Die südlichen Gartenbereiche liegen nur in Teilbereichen im ungünstigsten Fall innerhalb von 60 db-Pegelbereichen. Das entspricht dem Wert eines Mischgebietes, in dem Wohnen ebenfalls zulässig ist. Aus den LAI-Hinweisen ergibt sich, dass für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden das Schutzinteresse in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird. (Vgl. LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung 2017) So ist es hier. Überwiegend sind bei der favorisierten Variante 1 Pegelwerte unterhalb von 55 dB (A) tags zu erwarten.</p> <p>Die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand ist auch aus optischen Gründen städtebaulich nicht erstrebenswert.</p> |   |
| Ö15<br>·<br>11 | Anders als in nördlicher Richtung wird für die Gebiete südlich des Vorhabens jedoch keinerlei Vorbelastung berücksichtigt. | <p>Der Sachverhalt wurde vom Gutachter geprüft.</p> <p>Eine im Sinne der TA Lärm relevante Schallvorbelastung durch Anlagengeräusche besteht an den meisten Immissionsorten nicht. Sofern diese bestünde, wären aus physikalischen Gründen an anderen, den Gewerbebetrieben näher gelegenen Immissionsorten, Richtwertüberschreitungen unvermeidbar.</p>  | V |
| Ö15<br>·<br>12 | In der Lübbenauer Straße Richtung Stadt befindet sich ein Gewerbebetrieb.  | <p>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.</p>   | K |

|                   |  |   |          |
|-------------------|--|---|----------|
| <p>Ö15<br/>13</p> | <p>Zudem ist die anliegende Straße (Lübbenauer Straße) ebenfalls stark befahren mit Lastverkehr in beiden Richtungen und wir erwarten, dass sich die Belastung durch das Bauvorhaben aufgrund von Umfahrungseffekten 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 Eingangsbereiches 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.</p> | <p>Das Verkehrsaufkommen im Bestand und nach Planumsetzung wurde für die Lübbener Straße ermittelt, da nur über diese die verkehrliche Erschließung erfolgt (vgl. Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung - B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller &amp; Lange GmbH, 05.07.2022, redaktionell geändert 16.02.2023).<br/>                 Das abgeschätzte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet beträgt 2.628 Kfz/24 h, das sich je zur Hälfte in Quell- und Zielverkehr auf der Lübbener Straße aufteilt. Für die maßgebende Spätspitzenstunde wurden auf der Lübbener Straße für den Quellverkehr 130 Kfz/h und für den Zielverkehr 161 Kfz/h ermittelt. Mit den getroffenen Annahmen, dass 25 % der Kunden das Plangebiet auf ihrem bisherigen Weg, z.B. auf dem Arbeitsweg erreichen und 65 % der Kunden aus Richtung Luckau-Zentrum kommen bzw. in Richtung Zentrum wieder ausfahren, erhöht sich die Verkehrsbelastung auf der unmittelbar an dem Plangebiet anliegenden L 52, westlich der geplanten Zufahrt, in der Spätspitzenstunde um 142 Kfz/h auf 422 Kfz/h (beide Fahrtrichtungen). Fahrtrichtungsbezogen heißt das, dass durch das Planvorhaben in der Spätspitzenstunde ein Mehrverkehr von 64 Kfz je Stunde in Richtung Zentrum (aus dem Plangebiet hinausfahrende Kfz) und von 78 Kfz/h in Richtung Ortsausgang (B 87) (zum Plangebiet hinfahrende Kfz) zu erwarten ist.<br/>                 Hinsichtlich der Bedenken des Einwenders ist festzuhalten, dass nur ein Teil der Kunden von der Lübbener Straße über die Lübbenauer Straße an- und abfahren wird. Es kann also abgeleitet werden, dass der Mehrverkehr auf der Lübbenauer Straße noch geringer sein muss als der Mehrverkehr auf der anliegenden Lübbener Straße. Wenn schon der Mehrverkehr auf der Lübbener Straße als nicht erheblich nachteilig einzustufen ist (was die Berechnung zu Spitzenstunde veranschaulicht), muss das erst recht für die Entwicklungen auf der Lübbenauer Straße gelten.<br/>                 Hinsichtlich des Lieferverkehrs ist aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Lieferfahrzeuge die Anbindungen L52 an die B87 und die BAB 13 nutzt. Weiterhin attraktiv ist die Anfahrt über die Ortsumfahrung B87 / B96. Demnach wird auch hier keine erhebliche Betroffenheit der Lübbenauer Straße gesehen.<br/>                 Schließlich ist zu berücksichtigen, dass es in Lübbenau selbst einen modernen REWE-Vollsortimenter gibt, der die Nahversorgung sichert.</p> | <p>Z</p> |
|-------------------|--|---|----------|

|             |   |   |      |
|-------------|---|---|------|
|             |   | <p>Fazit: Die Betrachtung des Verkehrs über den Geltungsbereich bzw. den vom Verkehrsgutachter untersuchten Bereich hinaus ist nicht notwendig und auch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass das bestehende Straßennetz dieses bewältigen kann. Erhebliche Nachteile für die bzw. an den umliegenden Straßen sind nicht zu erwarten.</p> <p>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. Auch aufgrund der vorliegenden Ergebnisse für die am stärksten betroffene Lübbener Straße lässt sich keine erheblich nachteilige Betroffenheit für die Lübbenauer Straße ableiten:<br/>                 Das vorliegende Lärmgutachten hat ermittelt, dass es auf der Lübbener Straße zu einer Zunahme der Verkehrsgeräusche von ca. 1 dB tags kommt, welche durch den planinduzierten Verkehr verursacht wird. Vgl. Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 "Nahversorgungsstandort Lübbener Straße" in Luckau, GENEST mbH, 13.07.2023, Tabelle 2 und 3. Da auf der Lübbener Straße das höchste Verkehrsaufkommen mit Planumsetzung resultiert und hier nur eine Pegelzunahme von ca. 1 db zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die Verkehrslärmzunahmen auf der weniger stark vom Mehrverkehr betroffenen Lübbenauer Straße noch darunter liegen wird.</p> |      |
| Ö15<br>. 14 | <p>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.</p>   | <p>Im Bebauungsplan wird geregelt, dass auf den Nebenflächen auch Stellplätze zulässig sind. Diese sind für den ruhenden Verkehr der PKW der Kunden vorgesehen. 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. Gutachten gehen von ordnungsgemäßen Verhalten aus.</p>  | V    |
| Ö15<br>. 15 | <p>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. 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.</p> | <p>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 keine Öffnung innerhalb der Nachtzeit berücksichtigt.<br/>                 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.</p>  | Z, N |

|           |  |   |      |
|-----------|--|---|------|
| Ö15<br>16 | 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.  | Durch das Vorhaben und die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im Einzelhandelskonzept soll eine konzentrierte Entwicklung für ein Nahversorgungszentrum entstehen; daher sind hier auch ergänzende und konkurrierende Angebote zulässig. Für die ergänzenden Angebote z.B. Backshop mit Sitzmöglichkeiten ist es notwendig auch Schank- und Speisewirtschaften zuzulassen. Die Festsetzung von Betriebszeiten ist im B-Plan mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Diese ist bei der Genehmigung zu beauftragen.        | N    |
| Ö15<br>17 | 12. Im Schallgutachten liegt bisher keine Prognose für 10 Jahre vor.   | Zutreffende Sachverhaltsdarstellung.  | V    |
| Ö15<br>18 | 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 wird zur Kenntnis genommen. Eine Anlieferung soll nur zu Tagzeiten (6:00 – 22:00 Uhr) erfolgen. Solche Auflagen können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt werden.  | N    |
| Ö15<br>19 | <b>Einreden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan/Flächennutzungsplan</b><br>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.  | Dem Hinweis wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung 4.1 wurde auf Anregung der Immissionsschutzbehörde angepasst; eine erneute eingeschränkte Beteiligung fand statt.  | V    |
| Ö15<br>20 | 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 lärmarmen Einkaufswagen könnten die Fahrgassen auch gepflastert werden. Nach derzeitigem Stand soll die 1 Variante zur Anwendung kommen. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.   | U    |
| Ö15<br>21 | 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. | Eine seitliche Unterbrechung der Einhausung ist nicht vorgesehen. Die bauliche Einhausung der Lkw-Anlieferung muss lediglich zu einer Seite geöffnet bleiben, damit die Lkw einfahren können. Durch die absorbierende Verkleidung an der Innenseite der Einhausung werden die Schallimmissionen auf ein Minimum reduziert. Um die Bedenken im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen von Kfz-Scheinwerfern aufzugreifen, wurden die textliche Festsetzung 5.6 zu den Heckenpflanzungen um die Zulässigkeit immergrüner Arten ergänzt. | K, V |

|                   |  |   |          |
|-------------------|--|---|----------|
| <p>Ö15<br/>22</p> | <p>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?</p>  | <p>Sollte der Fressnapf nicht errichtet werden, wirkt sich dies zwar negativ auf die Schallausbreitung aus. Allerdings würden in diesem Szenario auch die damit verbundenen Lärmemissionen (Kundenverkehr, Anlieferungen, Gebäudetechnik) entfallen. Der maßgebliche Fall stellt daher die Errichtung des Fressnapfs dar. Dieses Szenario wurde daher untersucht.<br/>                 Hinweis: Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Schallschutznachweis für alle beantragten Nutzungen zu führen.</p>   | <p>K</p> |
| <p>Ö15<br/>23</p> | <p>18. Insgesamt ist die Anordnung des REWE-Baukörpers innerhalb der Planfläche sehr knapp. Konflikte können so nicht verhindert werden. 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 Trennungsgrundsatzes nicht sachgerecht und ist demzufolge anzupassen.</p>   | <p>Die im B-Plan festgesetzte abweichende Bauweise stellt keinen Verstoß gegen den in die Abwägung einzustellenden Trennungsgrundsatz dar.</p>  | <p>N</p> |
| <p>Ö15<br/>24</p> | <p>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. <a href="https://www.allgemeinezeitung.de/lokales/alzey/nachbarn-des-rewe-m-arktes-in-alzey-aergern-sich-ueberfruehe-und-laute-anlieferungen-1287595">https://www.allgemeinezeitung.de/lokales/alzey/nachbarn-des-rewe-m-arktes-in-alzey-aergern-sich-ueberfruehe-und-laute-anlieferungen-1287595</a>).</p> | <p>Im Bereich der eingehausten Anlieferung sind die Lärmquellen nicht größtenteils identisch zu den Bereichen vor der eingehausten Zone. In der Einhausung erfolgt der Warenumschlag und die Lkw stehen hier mit teilweise laufender Kühlung. Diese Schallemissionen, welche also über mehrere Minuten hinweg verursacht werden, können durch die Einhausung abgeschirmt und absorbiert werden.<br/>                 Vor den Einhausungen erfolgen hingegen nur die vereinzelt Einfahrten der Lkw. Diese Schallemissionen bestehen daher nur über einen sehr kurzen Zeitraum und werden gemäß Beurteilung nach TA Lärm über den gesamten Tageszeitraum gemittelt, sodass der sich daraus ergebende Beurteilungspegel entsprechend gering ist. Die Anlieferung ist nicht die maßgebliche Schallquelle. Die Belieferung der Märkte findet nur einige wenige Male am Tag statt und dann für viele Stunden nicht mehr. Der Verkehrslärm ist daher hier die maßgebliche Schallquelle, da diese über den gesamten Zeitraum auf das Gebiet einwirkt. Sofern der Betriebsablauf in Einzelfällen gestört sein sollte, gibt es gemäß TA Lärm auch Ausnahmen für sogenannte seltene Ereignisse (maximal 10 Mal im Jahr). Es wird planerisch von einem ungestörten Betriebsablauf ausgegangen. Dieser muss vom Anlagenbetreiber gewährleistet werden.</p> | <p>Z</p> |

|           |   |   |   |
|-----------|---|---|---|
|           |   | Fazit: Die Immissionsschutzbehörde hat das Gutachten geprüft und in der Fassung vom 13.07.2023 gebilligt. Für den Plangeber steht damit fest, dass der B-Plan vollzugsfähig ist.  |   |
| Ö15<br>25 | 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.                                   | Das Anfahren von Anlieferzonen ist grundsätzlich mit Rangiervorgängen verbunden, weil die Lkw von hinten entladen werden.<br>Aufgrund des konkurrierenden Flächenbedarfs gilt, dass wenn die auf Betriebsgrundstück zurückzulegenden Wegstrecken der Lkw reduziert werden, sich diese für die Pkw der Kunden vergrößern. Eine signifikante Lärminderung kann, insbesondere im Fall des geplanten Discounters, dadurch nicht erreicht werden.<br>Eine Rasterlärmkarte wurde im Gutachten ergänzt.<br><br>Abschließender Hinweis: Die Wegeführung wird im B-Plan nicht festgesetzt. | V |
| Ö15<br>26 | 21. Die eingezeichneten Manövrierwege lassen es aufgrund des begrenzten Raumes zweifelhaft erscheinen, dass in diesem Bereich des 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. | Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Fressnapf nutzt den gleichen Anlieferungsweg wie der Vollsortimenter. Dennoch wurde das städtebauliche Konzept ergänzt, um auch die Anlieferung des Fressnapfs unmissverständlich darzustellen. Das angepasste städtebauliche Konzept und auch eine Schleppkurvenanalyse, die die innergebietliche Erschließung über den Parkplatz für LKW belegt, sind der Begründung zum B-Plan zu entnehmen.<br><br>Abschließender Hinweis: Die Wegeführung wird im B-Plan nicht festgesetzt.   | V |
| Ö15<br>27 | 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.   | Die vorliegende Lärmprognose ergibt: Schallschutzmaßnahmen sind hier gemäß TA Lärm nicht erforderlich.<br>Bei Umsetzung der Planung ist ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erbringen.   | V |
| Ö15<br>28 | 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 maximaler Nähe zum Wohngebiet anzusiedeln. Eine Einhausung wirkt zwar abschirmend, kann aber das Problem der Wendemanöver des Lieferverkehrs nicht lösen.  | Eine eingehauste Anlieferung stellt nicht die Hauptlärmquelle der Anlage dar. Ebenso stellen vereinzelt Lkw-Vorbeifahrten nicht die Hauptlärmquelle dar.<br>Nach Prüfung des Sachverhalts ist festzustellen, dass für den Discounter das Konzept mit dem Anlieferungsbereich in Norden städtebaulich nicht umsetzbar wäre, da der Haupteingangsbereich damit auf der Rückseite des Gebäudes liegen würde. Vorgesehen ist von den Marktbetreibern, dass die Eingänge immer Richtung Straße zeigen  | V |

|           |   |   |        |
|-----------|---|---|--------|
|           |   | (schönere Fassadenansicht). Für den Vollsortimenter würde das bedeuten, dass südlich noch eine weitere Anlieferung (Fleischanlieferung) vorgesehen werden müsste. Damit kann Abstand zum Geltungsbereich von 3 m nicht realisiert werden, sodass die Bebauung und auch die Außengeräte des Vollsortimenters (Wärmepumpen, Gaskühler) Richtung Süden rücken. Auch das Lärmgutachten belegt, dass nach Betrachtung von zwei unterschiedlichen Varianten, Variante 1 mit Anlieferung im Süden und Variante 2 mit Anlieferung im Norden, nur die Richtwerte bei der Variante 1 eingehalten werden. Bei der Variante 2 mit Anlieferung im Norden werden die Richtwerte um 1 dB überschritten, weil die Einkaufswagenboxen nach Süden rücken. |        |
| Ö15<br>29 | 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. | Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zur räumlichen Verortung von bestimmten Gebäudeteilen. Zum Lärmschutz genügt auf Ebene des B-Plans die TF 4. Im Übrigen: Abschichtung auf das Genehmigungsverfahren.<br>Das Lärmgutachten hat zwei Varianten der Anlieferung geprüft. Eine grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist durch Variante 1 (südliche Anlieferung, die vom Einwender kritisiert wird) gegeben. Die Denkmalfachbehörde hat keine Anregungen oder Einwände vorgetragen. Die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit wurde in Aussicht gestellt.  | N<br>V |
| Ö15<br>30 | 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.   | Die Annahme von 5 großen Lkw pro Tag stellte eine Abschätzung zur Betrachtung des worst case dar.<br>Der B-Plan kann und soll keine Festsetzungen zur innergebietlichen Betriebsorganisation treffen. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung.   | K      |
| Ö15<br>31 | 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.   | Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Anders als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht 1:1 ein bestimmtes Vorhaben umgesetzt. Es wird lediglich ein Rahmen gesetzt, für die Nutzungen, die auf dem Plangebiet zulässig sind. Der Bebauungsplan regelt verbindlich, welche Nutzungen in welcher Form zulässig sind, nicht das städtebauliche Konzept. Nichtsdestotrotz wurde das städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass der 3 Meter breite Grünstreifen zur südlichen Geltungsbereichsline ununterbrochen eingehalten wird.   | V      |

|                   |  |   |              |
|-------------------|--|---|--------------|
|                   |  | <p>Mit der Heckenpflanzung wird kein Lärmschutz betrieben, dies ist lediglich eine gestalterische Maßnahme, die der optischen Aufwertung und dem Sichtschutz dient.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Prüfung des konkreten Vorhabens erfolgt bei Umsetzung der Planung. Die Abschichtung ist abwägungsgerecht.</p> |              |
| <p>Ö15<br/>32</p> | <p>27. Zudem gibt es im Umweltbericht und in der Begründung zum Bauungsplan an mehreren Stellen widersprüchliche Angaben, wie die Bepflanzung aussieht und was im Bauungsplan 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 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 Bauungsplan werden die beschriebenen Maßnahmen festgesetzt.“ (Begründung zum Bauungsplan, 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</i></p> | <p>Die Formulierungen im Umweltbericht wurden redaktionell angepasst (Fassung Juni 2023). Im Ergebnis besteht kein Widerspruch zwischen B-Plan-Festsetzung, Begründung und Umweltbericht. Die Heckenpflanzung gemäß Maßnahmeblatt des Umweltberichts wird zudem vertraglich abgesichert.</p>                            | <p>U, SV</p> |

|           |   |   |         |
|-----------|---|---|---------|
|           | <i>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 m<sup>2</sup>“ (Begründung zum Bebauungsplan, S. 43)</i>   |   |         |
| Ö15<br>33 | 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. | Im Umweltbericht ist eine einjährige Fertigstellungspflege nach DIN 18916 und eine anschließende, vierjährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 festgelegt. Es folgt die Unterhaltungspflege, welche zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes der Pflanzung dient. Die Pflege der Hecke wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.<br><br>Die Hecke liegt südlich der Bebauung in 3 bis 15 m Entfernung zu Gebäuden. Eine Verschattung der Pflanzflächen, welche die Wachstumsbedingungen beeinträchtigen würde, ist nicht zu erwarten. Die vorgesehene Hecke ist eine reine gestalterische Maßnahme. Sie geht nicht in die Bilanz ein, sondern wird lediglich als unversiegelte Fläche dargestellt. Sie bietet zwar einen Sichtschutz, jedoch weder Lärm- noch Immissionsschutz. Um den Sichtschutz im Winter zu verbessern und den Pflegeaufwand zu verringern, wurde ein alternatives Pflanzkonzept mit immergrünen Gehölzen entwickelt und festgesetzt. Pflanzabstände sind wichtig, damit sich die Pflanzen gut entwickeln können. Werden die Pflanze zu dicht gepflanzt, bekommen sie zu wenig Licht und verkahlen. Bei der Verwendung von immergrünen Gehölzen können die Pflanzabstände ggf. angepasst werden. | V<br>SV |
| Ö15<br>34 | 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 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.   | Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus dem Lärmgutachten. Durch die vorgesehenen bautechnischen Maßnahmen, wie die Einhausung des Anlieferungsbereichs und die betriebsorganisatorischen Maßnahmen werden die Werte der TA-Lärm eingehalten. Die Errichtung einer über 200 m langen Lärmschutzwand ist aufgrund der optischen Wirkung zudem städtebaulich nicht erstrebenswert. Anstelle der Lärmschutzwand soll durch die festgesetzte durchgängige Heckenpflanzung eine optische Abschirmung erreicht werden.<br><br>Die planungsrechtlich zulässigen Schallemissionen im Luckauer Gewerbegebiet übersteigen die des hier zu beurteilenden Vorhabens in erheblichem Maße. Aufgrund der Abstände zwischen dem Parkplatz und der geforderten Wand einerseits sowie der Abstände zwischen den Immissionsorten und der Wand andererseits würden die   | N       |

|           |  |   |   |
|-----------|--|---|---|
|           |  | Schallimmissionen kaum reduziert werden. Vielmehr hätte die Wand eine psychologische Wirkung, die auch durch einen Sichtschutz erreicht werden kann.  |   |
| Ö15<br>35 | 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.   | Dem Hinweis wurde nachgekommen und das städtebauliche Konzept angepasst. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan, nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem ein spezielles städtebauliches Konzept 1:1 umgesetzt wird. Daher ist hier eine Anpassung des Konzeptes unschädlich. Maßgeblich ist die Festsetzung im B-Plan. Diese ist bei Umsetzung der Planung einzuhalten. Durch TF 4 wird festgelegt, dass Einrichtungen zur Wareanlieferung einzuhausen sind. Weitergehende Regelungen zum Lärmschutz sind im B-Plan nicht erforderlich. Weitergehende Maßnahmen können vorhabenbezogen in der Baugenehmigung beauftragt werden. Der Nachweis zur grundsätzlichen Vollzugsfähigkeit des B-Plans wurde erbracht.   | V |
| Ö15<br>36 | 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 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 vorhandene Schichtenwasser bedingt ist. Hier ist eine Begutachtung durch einen unabhängigen (öffentlich bestellten) Baugrundgutachter notwendig. | Die Regelung von Dachbegrünung ist weder für die Kompensation noch für die Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich und wurde daher im B-Plan nicht vorgesehen. Zu berücksichtigen ist, dass eine Kombination von wirksamer Dachflächenbegrünung mit Photovoltaikdachmodulen technisch und ökologisch schwierig ist. Sollte sich ein Marktbetreiber für die Errichtung des Gründachs entscheiden, ist das seine freiwillige Entscheidung.<br><br>Der B-Plan schließt die Dachbegrünung nicht explizit aus. Es ist nicht nachvollziehbar wieso von Solaranlagen auf dem Dach eines Gebäudes erhebliche Blendwirkung ausgehen soll, da die Gebäude der Einzelhändler etwas höher liegen, als die benachbarte Wohnbebauung. Artenschutzrechtlich spielen Solaranlagen dieser Größenordnung keine Rolle. Eine Ablenkung von Vögeln oder Wasserinsekten durch Verwechslung mit Wasserflächen ist nicht gegeben. Störungen von Vögeln oder Insekten durch Blendwirkung sind nicht bekannt. Die artenschutzrechtliche Bewertung ist nicht zu beanstanden. Die Aussagen zur Bodendurchlässigkeit und zum Niederschlagswasser wurden vor Satzungsbeschluss ergänzt. Ein Entwässerungsplaner wurde mit der Erstellung eines Erläuterungsberichtes beauftragt. Ein qualifizierter Nachweis zur Niederschlagswasserversickerung liegt vor. Mit dem Nachweis wird bestätigt, dass bei 80 % Versiegelung des Vorhabengrundstücks (GRZ von 0,8) das anfallende | V |





|                   |  |   |                  |
|-------------------|--|---|------------------|
|                   |  | <p>Dimmung der Parkplatz- und Wegebeleuchtung in der Zeit zwischen 22 und 6 Uhr eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Licht-Leitlinie möglich ist (ebda. S.15). Das Lichtgutachten geht hierbei von der Dimmung der Parkplatz- und Wegebeleuchtung des bestehenden Lichtkonzeptes aus.</p> <p><i>Zur Blendwirkung</i></p> <p>Das Lichtgutachten (Müller-BBM 2022, S. 14) stellt die in der Einwendung zitierten Überschreitungen fest. Das Gutachten weist einzelne Leuchten der Parkplatz- und Wegebeleuchtung als Ursache aus (ebda. S.15). Das Gutachten empfiehlt ebenso wie bei der Raumausleuchtung die Dimmung der Parkplatz- und Wegebeleuchtung sowie darüber hinausgehend der Werbeanlagen. Als weiteren Weg der Minimierung weist das Gutachten eine „optimierte Lichttechnische Planung der Leuchtenpositionierung“ aus (ebda. S. 15).</p> <p>Dies vorausgesetzt kommt das Gutachten zu dem Fazit, dass „der Betrieb der Beleuchtungsanlagen ohne schädliche Umwelteinwirkungen gewährleistet werden kann“ (ebda. S. 15).</p> <p>Der Sachverhalt, dass die Dunkelheit und damit die Wirkung der künstlichen Beleuchtung im Winter früher Einsetzen, ist in der Einwendung grundsätzlich zutreffend dargestellt. Wir müssen jedoch davon ausgehen, dass der Gesetzgeber bei der Erstellung der Licht-Leitlinie diesem bekannten Sachverhalt bereits Rechnung getragen hat. Die Licht-Leitlinie weist keine differenzierte Beurteilung für Winter- und Sommerzeit aus. Somit ist die im Lichtgutachten (Müller-BBM 2022, S. 15) unter Berücksichtigung erforderlicher Minimierungsmaßnahmen in Aussicht gestellte Einhaltung der Richtwerte für die Bebauungsplanung maßgeblich.</p> | V                |
| <p>Ö15<br/>42</p> | <p>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.</p> | <p>Siehe Lfd. Nr. Ö 15.41</p>   | <p>H<br/>SV</p>  |
| <p>Ö15<br/>43</p> | <p>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</p>   | <p>Betriebsorganisatorische und technische Maßnahmen wie u.a. die Festlegung von Nutzungsbeschränkungen durch zeitliche Angaben können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, dafür fehlen die Rechtsgrundlagen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich allerdings im</p>   | <p>SV,<br/>H</p> |

|           |  |   |         |
|-----------|--|---|---------|
|           | 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.   | städtebaulichen Vertrag bei der Umsetzung der Planung ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorzulegen, in dem planerische Minderungsmaßnahmen geregelt sind.<br>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an die Fachplaner weitergegeben.   |         |
| Ö15<br>44 | 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.   | 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. Vgl. Nr. 8.23.<br>Es gibt derzeit keine verbindlichen oder wissenschaftlich begründeten „Grenzwerte“ der Lichtintensität für verschiedene Arten oder Artengruppen.  | V       |
| Ö15<br>45 | 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. | Der Tag/Nachtrhythmus von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren wird bei der Erstellung des Lichtkonzepts im Rahmen der Ausführungsplanung mit berücksichtigt.<br><br>Die Wirkung der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung eines intensiv genutzten Ackers mit wenigen Randstrukturen, die für Insekten attraktiv sein können. Es handelt sich bei dem Intensivacker mit Sicherheit nicht um ein essentielles Jagdhabitat der Fledermäuse.<br>Durch das Vorhaben werden keine Leitstrukturen, z.B. Waldkanten oder lineare Gehölze beseitigt, an denen sich Flugrouten festmachen. Da es sich bei der überplanten Fläche um einen Intensivacker handelt, ist nicht von einer Überbauung von Flugrouten auszugehen.<br>Die Tötung von Individuen der Fledermäuse durch Lichteinwirkung ist auszuschließen.<br>Die in der Planung vorgesehenen versiegelten Flächen (Parkplatz und Gebäude) haben keine Funktion als Jagdhabitat für Fledermäuse.<br>Störungen durch Lichteinwirkungen auf diese Flächen sind daher von vornherein auszuschließen.<br>Wirkungen durch Licht können demnach nur angrenzende Strukturen betreffen. Diese sind Gegenstand des Fachbeitrages Artenschutz und der im Fachbeitrag Artenschutz als Voraussetzung des Ausschlusses | H<br>SV |

|                   |  |   |          |
|-------------------|--|---|----------|
|                   |  | <p>artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände formulierten Vermeidungsmaßnahme VM 2.</p> <p>Diese beinhaltet neben der Dimmung oder Abschaltung zur Nachtzeit vor allem die folgenden technischen Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung bestimmter Leuchtmittel (z.B. LED)</li> <li>• Verwendung geschlossener Lampenkörper zur Vermeidung von Streulicht</li> <li>• Verwendung von Reflektoren zur Begrenzung der Leuchtkegel.</li> <li>• Nach unten gerichtete und möglichst niedrige Anbringung der Strahler.</li> </ul> <p>Die Ausleuchtung angrenzender Strukturen wird durch die im Maßnahmeblatt VM 2 benannten Maßnahmen soweit technisch möglich vermieden.</p> <p>Die Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme bei der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist zulässig, wie durch das Bundesverwaltungsgericht mehrfach bestätigt.</p> <p>Die Wirkung der Vermeidungsmaßnahme ist nicht abhängig von der Jahreszeit, da sie im Kern auf die Vermeidung der Ausleuchtung angrenzender Strukturen zielt.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Bewertung ist nicht zu beanstanden.</p> |          |
| <p>Ö15<br/>46</p> | <p>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 handelt, ist im Vorfeld hierzu eine geeignete Prognose zu erstellen und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung umzusetzen.</p> | <p>Es ist nicht nachvollziehbar wieso von Solaranlagen auf dem Dach eines Gebäudes erhebliche Blendwirkung ausgehen soll, da die Gebäude der Einzelhändler etwas höher liegen, als die benachbarte Wohnbebauung. Die geplante Solaranlage auf dem Dach des REWE-Supermarktes hat auch keine erhebliche Auswirkung auf besonders und streng geschützte Arten. Sie werden im Fachbeitrag Artenschutz nicht als nachteilige Auswirkung beurteilt. Die genannten Blendwirkungen können sich maximal auf die Artengruppe der Vögel, insbesondere Wasservögel, auswirken. Studien (BMUV 2007, BfN 2009 und BfN 2019) zeigen jedoch, dass selbst bei deutlich größeren Freiflächenanlagen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Avifauna zu erwarten sind. Im Ergebnis sieht der Plangeber kein Erfordernis zur Festsetzung reflexionsarmer Module. Technische Einzelheiten können bei Bedarf zudem im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden.</p>  | <p>N</p> |

|                         |  |  |          |
|-------------------------|--|--|----------|
| <p>Ö15<br/>.<br/>47</p> | <p>42. Auch haben Solaranlagen auf dem Dach unter Umständen Einfluss auf die Wahrnehmung der Altstadtsilhouette und die damit verbundenen Beläge des Denkmalschutzes, was vorab ebenfalls zu prüfen wäre.</p>  | <p>Durch das Vorhaben ist der Umgebungsschutz der Denkmalschutzsatzung der Stadt Luckau betroffen. Dies betrifft insbesondere die geschützte Stadtsilhouette.<br/>                 Die untere Denkmalschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2022 mit, dass durch die im B-Plan festgesetzte Höhenbegrenzung die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht gestellt wird, da von der Wahrung der Hauptsichtachse ausgegangen werden kann. Einwände gegen Dach-PVA wurden nicht vorgetragen.</p>  | <p>V</p> |
| <p>Ö15<br/>.<br/>48</p> | <p><b>Einwände gegen das Verfahren zur Prüfung der Kaufkraftbindungsquote und der Einhaltung der Grundsätze der Raumordnung</b><br/>                 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 Sortimentsbereich Nahversorgung (mehr als 35%) unschädlich.“ (frühzeitige Abwägung B-Plan S. 46).</p> | <p>Zunächst ist festzuhalten, dass der Grundsatz 2.8 und Grundsatz 2.11 und somit völlig differente Bewertungsaspekte vermischt wurden. Ergänzend ist festzuhalten, dass landesplanerische Grundsätze abwägungsfähig sind. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz.<br/>                 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 rd. 26 % (auch 26,4 % entsprechend den Rundungsregeln auf die Ganze Zahl rd. 26 %). Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend. 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 hingegen 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</p> | <p>Z</p> |

|                   |  |   |          |
|-------------------|--|---|----------|
|                   |  | <p>einschlägigen Bezugsraum, ist eindeutig als nicht relevant/nicht kritisch zu bewerten.<br/>                 Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.<br/>                 Fazit: Der Plangeber sieht keinen Fehler in der Ermittlung der Kaukraftbindungsquote durch den Gutachter. Landesplanerische Grundsätze sind abwägungsfähig. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz.<br/>                 Die Überschreitung der Kaukraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wurde in die Abwägung eingestellt, diese wurde im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung akzeptiert.</p> <p>Redaktioneller Hinweis zur Abwägung 2.3 der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung; Stand August 2023: Dort heißt es 25 % - so wie G2.11 ausführt. Im offengelegten vorläufigen Abwägungsvorschlag handelte es sich um einen Schreibfehler. Gemeint war auch hier der Prozentsatz nach LEP HR G2.11.</p>  |          |
| <p>Ö15<br/>49</p> | <p><b>Einreden gegen das Verkehrsgutachten bzw. die dazugehörigen Abwägungen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</b><br/>                 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></p> | <p>Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation wurden in dem gebotenen Umfang ermittelt und bewertet.<br/>                 Das Verkehrsaufkommen erhöht sich zwar durch das geplante Vorhaben. An der Zufahrt zum Plangebiet wird jedoch immer die Qualitätsstufe A erreicht. Demnach ist weder mit langem Rückstau, noch mit langen Wartezeiten zu rechnen.<br/>                 Die Betrachtung der verkehrlichen Gesamtsituation ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, da nicht erforderlich.</p> <p>Dies begründet sich anhand der ermittelten Verkehrszahlen und der Straßenführung wie folgt; der Einwand „Transit durch die Altstadt“ kann ebenfalls entkräftet werden:<br/>                 1.) Die Anlieferung der Lebensmittelmärkte und des Zoofachmarks erfolgt durch Lieferfahrzeuge unterschiedlicher Größe. Insbesondere große LKW planen ihre Routen strategisch und meiden enge Innenstadtweg soweit möglich. Für das Plangebiet an der Lübbener Straße gibt es mit der Anbindung der L52 an die B87 einen optimalen Anschluss an die BAB 13 – ohne Querung der Innenstadt. Weiterhin gewährleisten die Bundesstraßen B96 / B87 eine Umfahrungsmöglichkeit. Zudem ist eine Querung der Kernstadt durch</p> | <p>N</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>„Der Weg vom Ortseingang Luckau {Straße von Langengrassau / Gemeinde Heideblick)<br/>                 a) zum bisherigen Aldi: 3,2 km<br/>                 b) über die Umgehungsstraße zum neuen Standort: 7,0 km<br/>                 c) durch die Stadt (Lindenstr., Südpromenade) zum neuen Standort: 4,3 km“<br/>                 (Abwägung B-Plan S.11)<br/>                 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 rechnen“. (vgl. Abwägung B-Plan S. 11)<br/>                 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.</p> | <p>Lieferfahrzeuge mit mehr als 7,5 t nicht möglich, da dies verkehrsrechtlich ausgeschlossen ist.<br/>                 2.) Die Stadtverwaltung kann aufgrund eigener Sachkenntnis beurteilen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens im weiteren Straßennetz der Kernstadt keine verkehrstechnischen Probleme ausgelöst werden. Dafür ist keine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich. Dies begründet sich mit der Anzahl der Kundenverkehre und dem Sachverhalt, dass der Verkehr von der Lübbener Straße über die Knotenpunkte mit dem Zaackower Weg, der Nord-/Südpromenade und die Fortführung Südpromenade / Hauptstraße jeweils über die Vorfahrtsstraße läuft.<br/>                 Die Stadtverwaltung Luckau geht davon aus, dass diese Knotenpunkte den Verkehr bewältigen können. Denn in der Spitzenstunde ist im worst-case nur mit zusätzlichen 64 Kfz/h in Richtung Innenstadt und mit 78 Kfz/h aus der Innenstadt zum Planstandort an der Lübbener Straße zu rechnen. Das entspricht etwa 1 Kfz bzw. 1,3 Kfz in der Minute.<br/><br/>                 Die Berechnung des Fachgutachters dazu lautet:<br/>                 Durch die 24 Stunden-Verkehrszählung am Mittwoch, 06.10.2021 wurde eine Gesamtverkehrsbelastung auf der L 52, Abs. 270 von 2.779 Kfz/24 h ermittelt, davon fuhren 1.272 Kfz/ 24 h in Fahrtrichtung Ortsausgang (B 87) und 1.507 Kfz/24 h in Fahrtrichtung Luckau (Zentrum). In der Spätspitzenstunde (16:00 bis 17:00) befuhren insgesamt 280 Kfz/h die L 52, davon 91 Kfz/h in Richtung Ortsausgang und 189 Kfz/h in Richtung Zentrum. Das entspricht einer Verteilung von gerundet 65 % zu 35 %.<br/>                 Das abgeschätzte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet beträgt 2.628 Kfz/24 h, das sich je zur Hälfte in Quell- und Zielverkehr aufteilt. Für die maßgebende Spätspitzenstunde wurden für den Quellverkehr 130 Kfz/h und für den Zielverkehr 161 Kfz/h ermittelt. Mit den getroffenen Annahmen, dass 25 % der Kunden das Plangebiet auf ihrem bisherigen Weg, z.B. auf dem Arbeitsweg erreichen und 65 % der Kunden aus Richtung Luckau-Zentrum kommen bzw. in Richtung Zentrum wieder ausfahren, erhöht sich die Verkehrsbelastung auf der L 52, westlich der geplanten Zufahrt, in der Spätspitzenstunde um 142 Kfz/h auf 422 Kfz/h (beide Fahrtrichtungen). Fahrtrichtungsbezogen heißt das, dass durch das Planvorhaben in der Spätspitzenstunde ein Mehrverkehr von 64 Kfz je Stunde in Richtung Zentrum (aus dem</p> |  |
|--|--|--|

|           |   |   |   |
|-----------|---|---|---|
|           |   | Plangebiet hinausfahrende Kfz) und von 78 Kfz/h in Richtung Ortsausgang (B 87) (zum Plangebiet hinfahrende Kfz) zu erwarten ist. 3.) Die vorliegenden Zahlen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen gestatten auch die fachlich begründete Aussage, dass von dem Zusatzverkehr keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf Emissionen ausgehen können. Denn selbst an dem verkehrlich am meist belasteten Knotenpunkt (dem Bereich der Zufahrt zum Plangebiet) ist nur eine Zunahme der Beurteilungspegel von 1,2 db tags und 0,3 db nachts zu erwarten. Dies liegt unterhalb der Schwelle der Wahrnehmung. Nach dem Passieren der ersten Kreuzungspunkte (Zaackower Weg / Lübbenauer Str. und Nord-/Südpromenade) stadteinwärts ist mit einer Vermischung und Verteilung der Verkehre zu rechnen. Auch insoweit ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund kann eine Begutachtung angemessenerweise nicht verlangt werden (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). |   |
| Ö15<br>50 | 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 negativen Auswirkungen auf den Verkehr im Bereich der Zufahrt und auf der L 52 im maßgeblich betroffenen Abschnitt ergeben. Eine Betrachtung der zu erwartenden Verkehrssituation im Stadtgebiet übersteigt den angemessenen Aufklärungsbedarf im vorliegenden B-Planverfahren. Siehe auch Abwägung zu Ö15.49   | V |
| Ö15<br>51 | 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)<br>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) | Die Verkehrsbelastung auf der Lübbener Straße von 2.779 Kfz / 24h (DTV 2.457 Kfz / 24 h) entspricht dem, was am 6.10.2021 durch das Büro IfV – Müller & Lange ermittelt wurde. Auch das Landesamt für Umwelt bestätigt in der Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung, dass die Zahlen des Verkehrsgutachtens plausibel und nachvollziehbar sind.<br>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.   | V |

|                   |   |   |                |
|-------------------|---|---|----------------|
|                   | <p>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, aber auch auf die Prognose der Lärmbelastung für die Anwohner der Lübbener Straße haben und ggf. das Schallgutachten angepasst werden müsste.</p>   |   |                |
| <p>Ö15<br/>52</p> | <p><b>Einreden zur Flächenalternativenprüfung</b><br/>                 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, sodass 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 Klimaschutzerfordernissen, 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> | <p>Nahversorgung soll grundsätzlich nicht in Gewerbegebieten angesiedelt werden, sondern wohnungsnah. Im Bereich der Nissanstraße stehen wohnflächennah keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Verfügung. Zudem sollen diese gewerblichen Bauflächen dem klassischen Gewerbe dienen. Die vorhandene Nutzungsmischung im Gewerbegebiet soll nicht gestört werden; klassisches Gewerbe soll nicht mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben in Konkurrenz geraten. Das kommt auch in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ zum Ausdruck. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind weitgehend unzulässig. Die Aussagen zur Alternativenprüfung wurden in der Begründung ergänzt.</p> | <p>N<br/>V</p> |
| <p>Ö15<br/>53</p> | <p><b>Einreden im Zusammenhang mit dem Fachbeitrag Artenschutz und dem Umweltschutzbericht</b><br/>                 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)<br/>                 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 sicher in Absprache mit den Besitzern möglich gewesen, hier hat es</p>  | <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.<br/>                 Da es sich bei den nachgewiesenen Vogelarten um Arten mit einer geringen Lärmempfindlichkeit und Fluchtdistanz handelt und die</p>  | <p>V</p>       |

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
|           | <p>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)</p>   | <p>Vorhabenfläche bzw. dessen Umfeld aufgrund ihrer bisherigen Nutzung vorbelastet ist, ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der nachgewiesenen Vogelarten auszugehen.</p> <p>Zusätzliche Erfassungen speziell innerhalb der an die Vorhabenfläche angrenzenden Gärten sind daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>Allgemeiner Hinweis zu den Einwendungen im Hinblick auf den Umweltbericht und den Fachbeitrag: Die Bedenken des Einwenders können entkräftet werden. Der Fachbeitrag zum Artenschutz und der Umweltbericht lagen der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vor. Diese hat mit Stellungnahme vom 28.06.2023 ausdrücklich keine Einwände vorgetragen. Daher sieht sich der Plangeber in seiner Auffassung bestätigt – die Belange wurden sachgerecht ermittelt und planerisch bewältigt.</p> | Z |
| Ö15<br>54 | <p>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.</p> | <p>Mögliche Quartiere von Fledermäusen innerhalb 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.</p> <p>Mögliche Fledermausquartiere angrenzend an die Vorhabenfläche gehen durch das geplante Vorhaben nicht verloren. Ebenso ist das Nahrungsangebot für Fledermäuse innerhalb der Gärten vorhabensunabhängig 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.</p>   | V |
| Ö15<br>55 | <p>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</p>  | <p>Siehe hierzu Ö15.53<br/>                 Die zusätzliche Begehung im März 2022 diente der Überprüfung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Hinweise. Die im</p>   | V |

|           |  |  |            |
|-----------|--|--|------------|
|           | statt, dass die Bestände nicht vollumfänglich erfasst werden konnten. Aus gutem Grund wurden die anderen Kartierungen mehrfach wiederholt.   | Zuge dieser Erfassung festgestellten Vogelarten wurden im Fachbeitrag Artenschutz mit aufgeführt und entsprechend berücksichtigt.  |            |
| Ö15<br>56 | 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 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. | 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 wurden jedoch im Fachbeitrag Artenschutz berücksichtigt. Die Formulierung wurde 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.   | V          |
| Ö15<br>57 | 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. | V          |
| Ö15<br>58 | 53. Der Artenschutzbeitrag berücksichtigt in seinen abschließenden Empfehlungen zwar die Vergrämung durch Licht, aber nicht durch Lärm.  | Der Einwand ist nicht nachvollziehbar: 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 B-Plan zugehörigen Umweltbericht betrachtet und beschrieben. Eine Anpassung des Artenschutzfachbeitrags ist nicht erforderlich.  | V<br><br>N |



|            |   |   |   |
|------------|---|---|---|
|            | <p>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 m<sup>2</sup> Grundfläche in unmittelbarer Nähe unserer Grundstücke errichtet werden soll, sind erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt unserer Grundstücke und die darauf befindlichen Pflanzen zu erwarten. 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.“</p> | <p>detaillierte Beschreibung der Entwässerung erfolgt auf Baugenehmigungsebene.<br/>                 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. Im Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses liegt ein qualifizierter Nachweis zur Niederschlagswasserversickerung vor.<br/>                 Da das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert werden muss (TF 5.1), wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten (vgl. Kap. 2.3.4.2 des Umweltberichts).</p>  | N |
| Ö15<br>.62 | <p>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.</p>   | <p>Die dunklen Oberflächen der Solarpaneele absorbieren Sonnenlicht, verwandeln ca. 20% der Energie in Strom und geben den Rest in Form von Wärme an die Umgebung ab. Zudem Beschatten die Solarmodule Teile des Daches. Durch Energieentzug und Beschattung entsteht eine Kühlwirkung. Diese ist um ein mehrfaches (bis fünffaches) stärker als bei einer unbewässerten, extensiven Dachbegrünung (Quelle: <a href="https://solarverband-bayern.de/stadtkuehlung-durch-photovoltaik/">https://solarverband-bayern.de/stadtkuehlung-durch-photovoltaik/</a> (Abruf: 14.02.2023)).<br/>                 Die Umweltauswirkungen sind im Vergleich zu einem normalen Flachdach nicht als erheblich nachteilig zu bewerten.<br/><br/>                 Hinweis: Da der B-Plan keine Festsetzung zur zwingenden Erforderlichkeit von Dach-PV trifft, bedurfte es keiner Betrachtung im Umweltbericht.</p> | K |
| Ö15<br>.63 | <p>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.</p>  | <p>Die Einwendung behauptet pauschal eine mögliche erhebliche Veränderung der Gärten durch mikroklimatische Auswirkungen der Bebauung. Wie diese Wirkungen, entstehen sollen, wird nicht vorgebracht. Der Behauptung wird nicht weiter substantiiert. Eine inhaltliche Auseinandersetzung ist im Zuge der Abwägung demnach nicht möglich. Ein Mangel des Umweltberichts und daraus abgeleitet das Erfordernis einer Ergänzung wird nicht gesehen.</p>   | N |
| Ö16        | <p><b>BürgerIn 16</b><br/>                 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 28.12.2022</p>  |   |   |
| Ö16<br>.1  | <p>Betreff: ALDI Nord</p>   | <p>Der bestehende ALDI-Markt möchte seine Verkaufsfläche erweitern und den Markt modernisieren. Dies ist am jetzigen Standort nicht möglich.</p>  | N |

|                         |  |  |   |
|-------------------------|--|--|---|
|                         | <p>Komme gleich zur Sache: Warum nimmt man uns die letzte Möglichkeit weg. Wie soll ich mit meinem Rollator da hin und zurückkommen. Und dann den Berg hoch zur Schanze, wo ich wohne. Bin ganz traurig, an uns Alte denkt keiner. Aber sie werden auch mal alt!!! Bitte überdenken Sie Ihr tun!</p>   | <p>Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine Entscheidung des privaten Betreibers.</p> <p>Die Ansiedlung des Marktes im Plangebiet entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Luckau, die im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Nahversorgungsstandort entwickeln möchte.</p> <p>Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass durch die Verlagerung des ALDI in den Osten dort die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird. Im Westen kommt es lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung wird jedoch weiterhin auch im westlichen Stadtgebiet gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43).</p> |   |
| <b>Ö17</b>              | <b>BürgerIn 17</b><br>Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 30.12.2022  |  |   |
| <b>Ö17</b><br><b>.1</b> | <p>Wir wohnen zwar nicht in Luckau, ich bin aber dort aufgewachsen und meine Frau hat lange Zeit im Luckauer Einzelhandel gearbeitet und später als Selbstständige ein eigenes Lebensmittelgeschäft betrieben bis die Großmärkte kamen und es keine Chance mehr für kleine Läden gab und sie schließen musste. Deshalb möchten wir hiermit unsere Meinung zu dem geplanten Einkaufszentrum mit Rewe und Aldi äußern.</p> | <p>Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.</p>  | K |
| <b>Ö17</b><br><b>.2</b> | <p>1. Es ist doch Wahnsinn 1,4 ha Ackerland: für ein Einkaufszentrum zu opfern, welches gar nicht gebraucht wird. Luckau hat bereits 4 Einkaufsmärkte (3 Discounter und 1 Vollsortimenter), gerade heutzutage zählt doch nicht nur jeder Hektar Acker, sondern vielmehr jeder Quadratmeter. Wenn auf der Koppel wieder einmal Schafe stehen würden wäre das sicher nicht nur für die Stadtkinder eine Bereicherung.</p>  | <p>Bereits das INSEK 2030 und das „Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau“ (2010) sehen eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt vor. Auch die Auswirkungsanalyse belegt, dass es im Bereich Luckau Ost ein Defizit in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung gibt (siehe Auswirkungsanalyse Kap. 6 Abbildungen 4 und 5).</p> <p>Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.</p>   | Z |
| <b>Ö17</b><br><b>.3</b> | <p>2. Der Aldi hinterlässt dann die 2. Immobilie in Luckau und das so kurz nach dem Erweiterungsumbau – ist das ökologisch vertretbar?</p>   | <p>Der bestehende ALDI-Markt möchte seine Verkaufsfläche erweitern und den Markt modernisieren. Dies ist am jetzigen Standort nicht möglich. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des</p>   | Z |

|           |   |   |   |
|-----------|---|---|---|
|           |   | <p>Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine Entscheidung des privaten Betreibers. Die Nachnutzung des Standortes an der Berliner Straße liegt im öffentlichen Interesse. Planerische Einschränkungen werden daher nicht getroffen. Die Verwaltung wird den privaten Eigentümer im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.</p>   | H |
| Ö17<br>.4 | <p>3. Daß Städter als unterversorgt gelten, wenn sie es weiter als 10 Gehminuten zum nächsten Einkaufsmarkt haben ist doch eine Verhöhnung für uns Dörfler. Aus Wüstermarke ist es selbst mit dem Fahrrad nicht in 10 min und auch mit dem Auto nur gerade so zu schaffen einen Luckauer Einkaufsmarkt in 10 min zu erreichen. Für den Weg zu Aldi werden wir dann zukünftig weitere Zeit einplanen müssen und leider einmal quer durch Ihre schöne Stadt fahren. Den noch weiteren Umweg über die Ortsumgehung werden sicher die Wenigsten in Kauf nehmen.</p> | <p>Bei der Betrachtung in einem 10-minütigen Gehradius handelt es sich um eine gängige Betrachtungsweise, die sicherstellt, dass auch Personen, die weder ein PKW besitzen noch mit dem Fahrrad unterwegs sind (z.B. ältere Personen) der Gang zum Supermarkt ermöglicht wird.</p>  | K |
| Ö17<br>.5 | <p>4. Wenn es unbedingt sein muß, dann bauen Sie den Rewe wie schon so oft vorgeschlagen in die Nissanstraße und lassen Sie den Aldi am Platz, das wäre für alle die beste Alternative.</p>   | <p>Nahversorgung soll grundsätzlich nicht in Gewerbegebieten angesiedelt werden, sondern wohnungsnah. Im Bereich der Nissanstraße stehen wohnflächennah keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Verfügung. Zudem sollen diese gewerblichen Bauflächen dem klassischen Gewerbe dienen. Die vorhandene Nutzungsmischung im Gewerbegebiet soll nicht gestört werden; klassisches Gewerbe soll nicht mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben in Konkurrenz geraten. Das kommt auch in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ zum Ausdruck. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind weitgehend unzulässig.</p>  | Z |
| Ö17<br>.6 | <p>5. Die vielen Märkte wo es ja heutzutage ein breites Angebot gibt machen die letzten kleinen Läden in der Innenstadt kaputt. Ist das von der Stadtverwaltung so gewollt? Es ist doch sehr schade für die schöne Innenstadt, die ja so prima mit viel Kosten und Fleiß restauriert wurde. Die Einzelhändler die jetzt noch die Innenstadt bereichern haben es schon schwer genug um existieren zu können.</p>   | <p>Die Auswirkungsanalyse und die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts belegen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Mit dem Vorhaben ist Luckau bestrebt, am Standort Lübbener Straße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Stadtentwicklung ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum in Ergänzung zum ZVB Innenstadt zu realisieren. Das Nahversorgungszentrum ist in der Versorgungsfunktion dem Innenstadtzentrum hierarchisch untergeordnet und verfügt über keine Versorgungsfunktion für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe, wie sie für den Altstadt kern charakteristisch sind.</p> | Z |
| Ö18       | <p><b>BürgerIn 18</b><br/>                 Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 05.01.2023</p>  |   |   |

|                                 |  |  |                     |
|---------------------------------|--|--|---------------------|
| <p><b>Ö18</b><br/><b>.1</b></p> | <p>In einer Stadtverordnetenversammlung hatte ich mich schon einmal zu Wort gemeldet, da wurde mir von Herrn Lehmann schon fast das Wort verboten, weil ich sagte, dass dieses Vorhaben nicht mehr zeitgemäß sei und wir Wohlstand anders denken sollten. Wie komme ich dazu? Und das sind meine Bedenken und Hinweise.<br/>                 Die Klimawandeldiskussion kennt jeder. Prof.Dr. Maja Göpel, Transformationswissenschaftlerin und Politökonomin sagt: „Ohne tiefen Strukturwandel und die Veränderung von Konsummustern wird es nicht gehen“ (taz 01.11.20) Ihr Buch „Wir können auch anders / Unsere Welt neu denken“ sollte man lesen. Wir hier in Luckau verfahren immer noch nach dem alten Muster – Expansion „Ich muss überall alles in höchster Vielfalt kaufen können.“ In vielen Gesprächen mit jungen Müttern und Vätern spiegeln sich ganz andere Bedürfnisse wider. Sie benötigen eine verbesserte Bildungssituation und eine ortsnahe und ausreichende medizinische Versorgung ihrer Kinder. Diesem Bauvorhaben stehen viele kritisch gegenüber. (Die wichtigsten Dinge sind sowieso nicht Dinge)<br/>                 Es bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschwendung von Ressourcen</li> <li>• Vernichtung von Natur</li> <li>• Energieverschwendung</li> </ul> <p>Aber das wissen Sie.</p> | <p>Einleitung. Sachverhaltsdarstellung. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Umweltprüfung nach Maßgabe des BauGB durchgeführt. Nach Durchführung aller im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.</p>   | <p>K<br/><br/>V</p> |
| <p><b>Ö18</b><br/><b>.2</b></p> | <p>Wir in Luckau sind nur ein kleiner Punkt im System der Zerstörung unserer selbst, aber wir machen damit. Prof. D. Maja Göpel „Die Irreversibilität der Veränderung ökologischer Systeme in ihrer Regeneration ist einfach noch nicht begriffen worden.“ Wir brauchen diesen Markt in dieser Größe nicht. Es gibt keine Unterversorgung in Luckau und um das Problem der kurzen Wege geht es ja schon lange nicht mehr. Die Nöte liegen woanders. Familien sind so ausgelastet, dass sie oft keine Zeit haben, sich mit solchen Planungsvorhaben intensiv zu beschäftigen und wollen sich nicht öffentlich äußern. Unsere Lebenszeit wird immer mehr mit bürokratischen Abläufen verschwendet. Aggressivität steigt, weil wir keine Zeit füreinander haben. Ich glaube nicht, dass man die Attraktivität von Luckau an diesem Einkaufszentrum festmachen kann.</p>   | <p>Bereits das INSEK 2030 und das „Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau“ (2010) sehen eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt vor. Auch die Auswirkungenanalyse belegt, dass es im Bereich Luckau Ost ein Defizit in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung gibt (siehe Auswirkungenanalyse Kap. 6 Abbildungen 4 und 5).<br/>                 Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.</p> | <p>Z</p>            |
| <p><b>Ö</b><br/><b>18.3</b></p> | <p>Besser sind Sportgemeinschaften, Jugendtreffs, gemeinsame Aktionen. Warum konnte man den Stadtgraben nicht in einer Initiative mit allen Luckauern ausräumen? Wahrscheinlich gibt es zu viele Gesetze dagegen. Attraktiv macht die Stadt z, Bsp. Die Initiativen des Lager-Teams oder des Gewerbevereins Wir sind Luckau. Der Begriff „Einzelhandelszentrenkonzept“ ist ein Hohn. Es geht weder um die</p>  | <p>Meinungsäußerung ohne unmittelbaren Bezug zum Bebauungsplan.</p>  | <p>K</p>            |

|               |  |   |   |
|---------------|--|---|---|
|               | Einzelhändler in der Stadt noch ums Zentrum. Zur geistigen und psychischen Gesundheit gehört auch die Vereinfachung der Sprache, wenn wir uns nicht immer weiter voneinander entfernen wollen. Eine gewisse Aggressivität empfand ich auch im Parlament.   |   |   |
| <b>Ö 19</b>   | <b>BürgerIn 19</b><br>Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 05.01.2023  |   |   |
| <b>Ö 19.1</b> | 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.  | Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.   | K |
| <b>Ö 19.2</b> | Grundsätzlich verstößt die gesamte Planung gegen viele 2019 mit dem INSEK 2030 der Stadt Luckau beschlossene Grundsätze.   | Grundsätzlich handelt es sich bei dem INSEK um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, welches als Abwägungsmaterial in die Bauleitplanung einzustellen ist. Demnach ist es auch möglich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Konzeptaussagen abzuweichen oder aber diese fortzuentwickeln. Der Plangeber sieht im Übrigen keinen abwägungsfehlerhaften Widerspruch zum INSEK. Das INSEK weist die Fläche des Geltungsbereichs 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.<br>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. | V |
| <b>Ö 19.3</b> | Es soll ein zweiter ZVB geschaffen werden, welcher gemäß EHZK 2010 der Stadt Luckau nicht gewünscht ist.   | Siehe oben – Ldf. Nr. Ö 19.2<br>Der zusätzliche Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße soll das ZVB Innenstadt ergänzen und das Nahversorgungsdefizit im Osten Luckau ausgleichen. Wie bereits die Auswirkungsanalyse belegt, sind keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen auf das ZVB Innenstadt oder die umliegenden Nahversorgungsstrukturen anzunehmen.   | V |
| <b>Ö 19.4</b> | Da die Stadtverwaltung generell nicht gewillt ist von diesem blödsinnigen Projekt abrücken, werde ich im Folgenden nicht an den gesunden Menschenverstand appellieren, sondern die größten Fehler und Unstimmigkeiten in den Planungsunterlagen vortragen. | Meinungsäußerung. Keine Abwägung erforderlich.  | K |

|                                  |  |  |          |
|----------------------------------|--|--|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.5</b></p>  | <p>Meinen Ausführungen dienen die dem Offenlegungsbeschluss vom 27.10.2022 zugehörigen Dokumente (Planungsunterlagen und Gutachten) als Grundlage. Die als redaktionelle Anpassungen bezeichneten Änderungen in den Unterlagen zur Offenlage sind, so weit bekannt, berücksichtigt.</p>  | <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>   | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.6</b></p>  | <p>Grundsätzlich ist zu bemängeln, dass die einzelnen Gutachten zumindest teilweise von unterschiedlichen Planungsständen ausgehen, was von grundlegend mangelhafter Planungskompetenz der Vorhabenträger zeugt. Die Stadt Luckau sollte auf kompetente und zuverlässige Partner bei der Stadtentwicklung setzen.</p>  | <p>Der Hinweis zu den unterschiedlichen Planungsständen betrifft Details der Vorhabenplanung. Das städtebauliche Konzept im Lichtgutachten entspricht einem anderen Stand als die Abbildung des städtebaulichen Konzepts in den anderen Gutachten. Dies hat jedoch keinerlei Auswirkung auf das Untersuchungsergebnis des Lichtgutachtens. Für das optimierte Beleuchtungskonzept, das für die Baugenehmigung vorgelegt werden muss, wird der aktuellste Stand des städtebaulichen Konzepts verwendet.</p> | <p>V</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.7</b></p>  | <p>Es gilt allgemein zu bedenken, dass aus einem gültigen B-Plan immer Baurecht abgeleitet werden kann und wird, egal wie dieser erlangt wurde. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist jedes Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</p>   | <p>Sachverhaltsdarstellung.<br/>                 Der vollständige Wortlaut des § 30 Abs. 1 BauGB lautet: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“</p>         | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.8</b></p>  | <p>Frau Giesecke hat die Formulierung „Gutgutachten“ im Sinne, dass es sich hier nicht um solche handelt, verwendet. Wenn Gutachter jedoch von falschen Gegebenheiten ausgehen, sind falsche Schlussfolgerungen und Empfehlungen vorprogrammiert, auch wenn kein Vorsatz anzunehmen ist.</p>   | <p>Meinungäußerung. Die Fachgutachter haben belegt, dass es sich bei den Gutachten um realistische Annahmen und Untersuchungen der Bestandssituation handelt. Die Gutachten wurden von Fachbehörden geprüft. Die im Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorliegenden Gutachten wurden von den Fachbehörden gebilligt.</p>   | <p>V</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.9</b></p>  | <p>Die den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgelegten Unterlagen weichen teilweise erheblich von denen zum Offenlegungsbeschluss vom 27.10.2022 zugehörigen Dokumenten ab, auch hier zeigt sich, dass weiterhin nicht sauber gearbeitet wird. Die als redaktionelle Anpassungen bezeichneten Änderungen sind teilweise mehr als unerheblich.</p>  | <p>Die Anpassungen an den Dokumenten, die zur Offenlage bestimmt wurden, wurden mit der Stadtverwaltung und den Stadtverordneten abgestimmt. Diese Anpassungen wurden bewusst vor der öffentlichen Auslegung vorgenommen, um Änderungen nach der Offenlage vorzubeugen.</p>  | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.10</b></p> | <p>Die Stadt Luckau führt das B-Plan Verfahren und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB als Bauleitplanung durch und trägt somit die volle Verantwortung für falsche Angaben in Gutachten und Fachbeiträgen. Es ist nicht nachvollziehbar warum die Verwaltung den Angaben der Investoren blind vertraut und die eigene Fachkompetenz nicht nutzt.</p> | <p>Sachverhaltsdarstellung. Meinungäußerung.<br/>                 Die Stadtverwaltung hat die ausgelegten Unterlagen im Rahmen ihrer Möglichkeiten geprüft und steht durch die Beteiligungsschritte im Austausch mit den Fachbehörden.</p>   | <p>K</p> |

|  |   |  |                 |
|--|---|--|-----------------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>1</b></p> | <p>Sollte das Planvorhaben trotz der vielen berechtigten Gegenargumente umgesetzt werden sind zum Wohle der Stadt Luckau folgende Punkte vertraglich zu regeln.</p> <p>1. In Anlehnung an § 43 (2) BauO Bln sind in allen Verkaufsstätten &gt;400m<sup>2</sup> VKF öffentlich zugängliche Kundentoiletten vorzusehen.</p> <p>2. Für Friedhofsbesucher sollte eine kostenlose Benutzung der Parkflächen ermöglicht werden.</p> <p>3. Um die fußläufige Erschließung des Plangebietes auch im weiteren Luckauer Verkehrsraum sicher umzusetzen, sind die Empfehlungen des“ Verkehrskonzeptes für die Stadtbereiche Zentrum und Luckau Ost in Luckau“ von 2016, hier vorrangig die Handlungsempfehlungen Knotenpunkt Lübbener Straße / Lübbenauer Straße und Straßenzug Calauer Straße, umzusetzen.</p> <p>4. Sollten bereits errichtete oder teilerrichtete Gebäude nicht genutzt oder weitergenutzt werden, sind diese zeitnah umweltverträglich zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand unter Erhaltung der Vegetation weitestgehend wieder herzustellen, Ausnahmen von den Maßgaben des B-Plans sollen ausdrücklich ausgeschlossen werden.</p> <p>5. Als sonstige Festsetzungen sind die Öffnungszeiten auf die in Luckau gewöhnlichen zu Zeiten beschränken.</p> <p>6. Für die allgemeinen Ruhezeiten ist ein allgemeines Verkehrsverbot in dem gesamten Plangebiet vorzuschreiben.</p> | <p>In § 11 Abs. 1 und 2 BauGB ist geregelt, was in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann. Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Anregungen mit der Nr. 1 und Nr. 2 zählen nicht dazu. Die Anregung Nr. 3 wird im angemessenen Umfang im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>3. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung eines gemeinsamen Geh- und Radweges auf beiden Straßenseiten der Lübbener Straße (auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße soll der Gehweg von der Einmündung Rietweg bis zum Stoßdorfer Weg reichen, auf der südlichen Straßenseite vom Einmündungsbereich Lübbenauer Str. / Lübbener Straße bis zur Zuwegung in den Nahversorgungsstandort). Weiterhin übernimmt er die Anlage einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer Verkehrsinsel, die in den Fußgängerzugang zur Vorhabenfläche mündet. Räumlich weitergehende Maßnahmen wären nicht angemessen.</p> <p>4. Rückbauverpflichtungen sieht das BauGB grundsätzlich nur für Vorhaben nach § 35 BauGB und §§ 246ff vor. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet und soll langfristig als Nahversorgungsstandort fungieren. Eine Rückbauverpflichtung ist daher auch städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>5. und 6. Betriebszeiten werden nach den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen in der Baugenehmigung beauftragt. Einer Regelung im städtebaulichen vertag bedarf es nicht.</p> | <p>SV<br/>H</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>2</b></p> | <p>Ich bitte um die vollumfängliche Abwägung meiner Ausführungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch die Verwaltung der Stadt Luckau und um die Mitteilung des Ergebnisses.</p>   | <p>Der Bitte wird Folge geleistet. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.</p>  | <p>H</p>        |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>3</b></p> | <p>1. Teil A Planzeichnung:<br/>Abb.6 (S. 26) der Begründung zeigt eine 10m breite Zufahrt, auch im Verkehrsgutachten ist lediglich eine 10m breite Einmündung textlich u. bildlich dargestellt, hier werden jedoch deutlich 20 m festgesetzt. Die dargestellte Fläche für das Sondergebiet „Nahversorgung“ ist, mindestens, in östlicher Ausbreitung größer als die auf Abbildung 24: „Räumliche Abgrenzung des perspektivischen zentralen</p>   | <p>Der Bebauungsplan setzt einen Zufahrtsbereich von 20,0 m fest. In diesem Bereich kann der Vorhabenträger seine 10 m breite Zufahrt errichten. Dem städtebaulichen Konzept ist zu entnehmen, dass der Vorhabenträger lediglich eine Breite von 10,0 m für die Errichtung der Zufahrt benötigt. Da es sich bei dem Bebauungsplan aber um ein Angebotsbebauungsplan und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird hier zur Sicherstellung einer geordneten</p>  | <p>Z</p>        |

|                |   |   |   |
|----------------|---|---|---|
|                | Versorgungsbereiches Lübbener Straße“ dargestellte, für die Bauleitplanung genau räumlich festlegte, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Lübbener Straße in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau 05/2022. Die Überschreitung beträgt >10m. Die Planung darf die genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Lübbener Straße nicht überschreiten.   | und konfliktfreien Erschließung des Plangebiets ein größerer Spielraum zur Errichtung dieses Zufahrtbereichs gewährleistet.   |   |
| Ö<br>19.1<br>4 | 2. Teil B Textliche Festsetzung<br>Unter 1.1.5 werden nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen, hier fehlt die Festsetzung der Kurzfristigkeit dieser Sortimente, dadurch ergibt sich die Möglichkeit aller Sortimente, wie unter Punkt 7 aufgelistet. Die geforderte Kurzfristigkeit der Sortimente ist in der Teilfortschreibung des EHVK der Stadt Luckau 05/2022 festgeschrieben. Das Sortiment Zoo- u. Heimtierbedarf wird nicht festgesetzt. | Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die im B-Plan festgesetzte Sortimentsliste entspricht der Sortimentsliste gemäß Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau (S. 63 des Konzepts). Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere sind erfasst und gemäß Festsetzung ausnahmsweise zulässig.  | V |
| Ö<br>19.1<br>5 | Der Hinweis zu 2.2 zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen über dem anstehenden Gelände wurde bei ungeänderter Angabe in Teil A von 9,0 m auf 9,5 m geändert. Im östlichen Teil des Plangebietes entspricht die Festsetzung bis zu 10,1 m. Hier wurde bislang allen Beteiligten eine geringere maximale Höhe der baulichen Anlagen über Gelände vorgetäuscht.  | Bei der Anpassung der Höhenangabe von 9,0 m auf 9,5 m hat es sich um eine redaktionelle Anpassung des Hinweises gehandelt. Die zulässige Höhe gemäß Festsetzung wurde nicht geändert. Die Abweichungen resultieren aus einem unterschiedlichen Geländeniveau.   | K |
| Ö<br>19.1<br>6 | Die Festsetzung 3.1 einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 67,0 m ist auf maximal 50,0 m zu reduzieren.  | Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von bis zu 67,0 m ist erforderlich, um die geplanten Lebensmittelmärkte zu gestatten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe weisen regelmäßig Gebäudelängen von mehr als 50 m auf. So ist es auch hier.   | Z |
| Ö<br>19.1<br>7 | Unter 4.1 Satz 2 ist eine Ausnahme von der Pflicht zur Einhausung der Einrichtungen für die Warenanlieferung zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen formuliert. Diese Einhausungen sind jedoch in den entsprechenden Fachgutachten als festgesetzt berücksichtigt. Satz 2 ist ersatzlos zu streichen.   | Die Ausnahmeregelung dient der Vermeidung einer Überregulierung im B-Plan und wurde von der Immissionschutzbehörde gebilligt. Trotz des konkretisierten Vorhabens handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Einhausung ist nur notwendig, solange die Werte der TA Lärm überschritten werden. Sollten für ergänzende Nutzungen oder in Folge einer späteren Umgestaltung der baulichen Anlagen die Anlieferungsbereiche abgerückt von schutzwürdigen Nutzungen angeordnet werden, ist eine Einhausung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht mehr erforderlich. Sofern ein entsprechender Nachweis geführt wird, sind die Bereiche für die Warenanlieferung auch ohne Einhausung zulässig. | N |

|  |   |   |          |
|--|---|---|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>8</b></p> | <p>Unter Einleitung I. „Lage und Größe des Plangebietes“ Abbildung 2 ist das Plangebiet eindeutig zu klein dargestellt, dadurch können z.B. TöB oder andere in ihrer zustimmenden Entscheidung beeinflusst worden sein.</p>   | <p>Der Hinweis, dass die Darstellung der Abbildung 2 zu klein ist, ist nicht nachvollziehbar. Die Abbildung 2 gibt lediglich einen Überblick über die grobe städtebauliche Lage im Stadtgebiet. Zur parzellenscharfen Abgrenzung dient die Planzeichnung.</p>   | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>9</b></p> | <p>Unter 2. „Planungsanlass und –erfordernis“ heißt es „Ziel ist es, die im östlichen Stadtbereich bestehenden Nahversorgungsdefizite zu beheben.“ Dieses Ziel wird nicht erreicht, da z.B. die Bewohner des Wohngebietes Straße der Jugend nach den zugrunde gelegten Maßstäben weiterhin unterversorgt bleiben werden. Für die übrigen ca. 600 Einwohner von Luckau Ost sind die geplanten 3200 m<sup>2</sup> VKF mehr als unangemessen. Aus der TF ergeben sich sogar bis zu 3318m<sup>2</sup> VKF.</p>  | <p>Die Auswirkungsanalyse belegt, dass die Nahversorgungssituation in Luckau Ost durch die Umsetzung des Vorhabens verbessert wird. Es ist jedoch korrekt, dass infolge der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters das Wohngebiet Straße der Jugend nicht im fußläufigen Einzugsgebiet (innerhalb von 12 min fußläufig erreichbar) liegt. Während im Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird, ist im Westen eine geringfügige Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit zu erwarten; die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet bleibt jedoch weiterhin gewährleistet. In dem Zusammenhang ist in die Abwägung einzustellen, dass gemäß dem Betreiber des Marktes eine mittel- bis langfristige Weiterführung des Nahversorgers am Bestandsstandort ausgeschlossen wird. In Relation zu den Bewohnern in Luckau Ost ist festzustellen, dass durch das Vorhaben mehr Anwohner von der Umsiedlung profitieren.</p>                                      | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.2</b><br/><b>0</b></p> | <p>Unter 5.1.1 LEPro 2007 heißt es „Alternative Standorte im Osten Luckaus haben sich nicht aufgedrängt.“, hierzu ist festzustellen, dass eine Alternativstandortprüfung nicht ernsthaft stattgefunden hat bzw. Alternativen frühzeitig als unzulässig deklariert wurden. Aus Sicht der Investoren und deren Planer nur zu verständlich, wenn das Grundstück bereits erworben ist...</p>  | <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Es hat eine Alternativenprüfung stattgefunden (vgl. Kap. der Begründung Planungsalternativen).</p>  | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.2</b><br/><b>1</b></p> | <p>Unter 5.1.2 LEP HR wird darauf verwiesen, dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 07.02.2022 mitteilt, dass die Überschreitung der Kaufkraftbindung im Hinblick auf die vielfältige Handelsstruktur akzeptiert wird und dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Hierzu ist allerdings festzustellen, dass die Behörden durch die Gutachter mit falsch niedrigen Werten getäuscht wurden. Die realistische Kaufkraftbindung für das Planvorhaben beträgt je nach Herleitungsweg 37,9- 41,1% und liegt damit wesentlich höher als von den Gutachtern angegeben. In der Abwägung 2.3 heißt es erstmalig „Da es sich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, ist die erhöhte Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahversorgung (mehr als 35%) unschädlich.“, die Problematik ist den Planern also wohl nicht gänzlich unbekannt. Gegen die Grundsätze 2.8 und 2.11 des LEP HR wird somit grob verstoßen.</p> | <p>Zunächst ist festzuhalten, dass der Grundsatz 2.8 und Grundsatz 2.11 und somit völlig differente Bewertungsaspekte vermischt wurden. Ergänzend ist festzuhalten, dass landesplanerische Grundsätze abwägungsfähig sind. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz.<br/>                 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</p> | <p>Z</p> |

|  |   |   |          |
|--|---|---|----------|
|  |   | <p>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 rd. 26 % (auch 26,4 % entsprechend nach den Rundungsregeln auf die Ganze Zahl rd. 26 %). Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend. 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 hingegen 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>Fazit: Der Plangeber sieht keinen Fehler in der Ermittlung der Kaufkraftbindungsquote durch den Gutachter. Landesplanerische Grundsätze sind abwägungsfähig. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz. Die Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wurde in die Abwägung eingestellt, diese wurde im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung akzeptiert.</p> <p>Redaktioneller Hinweis zu Abwägung 2.3 der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung; Stand August 2023: Dort heißt es 25 % - so wie G2.11 ausführt. Im offengelegten vorläufigen Abwägungsvorschlag handelte es sich um einen Schreibfehler. Gemeint war auch hier der Prozentsatz nach LEP HR G2.11.</p> |          |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.2</b><br/><b>2</b></p> | <p>Bezüglich der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 10.03.2022 mit dem Fazit: „Der vorliegenden Planung stehen auf der Ebene der Regionalplanung keine Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung entgegen“ ist festzustellen, dass 1. Auf</p> | <p>Meinungsäußerung.<br/>                 Siehe Abwägung zu Ö19.21</p>  | <p>N</p> |

|                         |  |   |        |
|-------------------------|--|---|--------|
|                         | Grund falscher Angaben geurteilt wurde (s.o.) und 2. Der BM Herr Lehmann, als Fürsprecher des Projektes, Vorstandsmitglied der Gemeinschaft ist.   |   |        |
| <b>Ö<br/>19.2<br/>3</b> | Unter 5.3.1 ist die Lage der „gemischte Baufläche“ falsch beschrieben, diese liegt im Westen der Vorhabenfläche nicht im Osten. Weiter heißt es: „Laut den Aussagen des FNP kommt der Stadt Luckau nach wie vor eine Schlüsselfunktion bei dem Erhalt der Funktionen des ländlich geprägten, strukturschwachen Raumes zu. Es ist jedoch festzustellen, dass die Landwirtschaft im Zuge des allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Wandels sowie vor allem in Anpassung an die neuen Rahmenbedingungen des europäischen Agrarmarktes gravierende Veränderungen und in Verbindung damit einen hohen Verlust an Beschäftigungs- und Produktionsfunktion erfahren hat.“ Diese Aussage ist nicht haltbar und unbedingt der aktuellen internationalen und nationalen Situation anzupassen. | Der Hinweis wurde dankend zu Kenntnis genommen. Die Begründung wurde redaktionell korrigiert.   | B      |
| <b>Ö<br/>19.2<br/>4</b> | Zu 5.3.2 ist festzustellen, dass die B87 das Plangebiet nicht tangiert, sondern die L52.   | Der Hinweis wurde dankend zu Kenntnis genommen und redaktionell korrigiert.   | B      |
| <b>Ö<br/>19.2<br/>5</b> | Zu 5.3.3 heißt es :“Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild soll der vorhandene hochwertige Eigencharakter des Gebietes gepflegt und der landschaftsraum mittlerer Erlebniswirksamkeit entwickelt werden.“ mit den geplanten bis zu 13 m hohen baulichen Anlagen verteilt auf 17.000 m <sup>2</sup> ist dieses Ziel wohl nicht umzusetzen. Durch die schiere Größe und Bauweise wird sich das Planvorhaben nicht in das Landschaftsbild einfügen.  | Es ist zutreffen, dass sich das Landschaftsbild mit Umsetzung der Planung ändern wird.<br>Hinweis:<br>5.3.3 bezieht sich auf den Maßstab des Landschaftsprogrammes (LaPro) Brandenburg. Bezogen auf die kleinräumigen Auswirkungen kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis auf Seite 48 des Umweltberichtes: „Durch das geplante Vorhaben entsteht eine städtische Prägung der Vorhabenfläche durch die Errichtung von Geschäften und dem Parkplatz. Die Vorhabenfläche hat aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.“<br>Die durch insbesondere intensive Ackernutzung entlang der L52 geprägte Fläche hat keinen hochwertigen Eigencharakter oder eine besondere Erlebniswirksamkeit. Die in Kapitel 2.1.7.1 des Umweltberichtes benannten Radwege tangieren das Gebiet nicht. Es sind keine Wanderwege vorhanden. | V      |
| <b>Ö<br/>19.2<br/>6</b> | Unter 5.4 wird das INSEK der Stadt Luckau falsch zitiert und als Rechtfertigung herangezogen. Entgegen der Aussagen ist das Plangebiet im INSEK eindeutig als prioritäre Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch soll  | Die Aussagen in der Begründung zum INSEK werden ergänzt.  | B<br>Z |

|                |   |   |   |
|----------------|---|---|---|
|                | die Neuansiedlung insbesondere der Versorgung des östlichen Stadtgebiets dienen, für ca. 600 Einwohner sind die geplanten 3200 (3318) m <sup>2</sup> VKF jedoch maßlos übertrieben. Die Entwicklungsziele, vorrangig die Beseitigung der Versorgungsdefizite in LC Ost, werden durch die ungeeignete Standortwahl deutlich verfehlt.  | Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens in den Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird. Im Westen kommt es jedoch zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung bleibt jedoch auch im westlichen Stadtgebiet weiterhin gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43). Bei der Abwägung der Belange profitieren mehr Bewohner von der Verlagerung des Discounters als Anwohner negativ betroffen sind, daher wird an dem Konzept festgehalten.   |   |
| Ö<br>19.2<br>7 | Die Feststellung: „Das Plangebiet ist gemäß den Angaben der Lärmaktionsplanung vom Landesamt für Umwelt vom 29.08.2017 nicht von Verkehrslärm der Bundesstraße B 87 betroffen“ scheint in der falschen Aussage unter 5.3.2 begründet und zeugt wiederum von Unkenntnis der Gegebenheiten. Im Übrigen untersucht die zitierte Lärmaktionsplanung in LOS nur Bundesautobahnen.                                | Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Lärmaktionsplanung geht von der Bundesautobahn A 13 aus. Die Begründung wurde entsprechend berichtigt.  | B |
| Ö<br>19.2<br>8 | Unter 6.4 „Verkehrerschließung“ ist angegeben, dass eine erste Verkehrszählung eine Verkehrsbelastung von ca. 7445 Kfz /24 h ins Stadttinnere Luckaus und ca. 7473 Kfz /24 h aus der Stadt (entlang der L 52) ergeben hat. Diese Angaben wurden in der Fassung für die Offenlegung entfernt. Die von den Planern zugrunde gelegten Ergebnisse der Verkehrszählung sind wesentlich niedriger (2779 Kfz/24h). | Die Zahlen wurden vor der Auslegung angepasst, dass 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.   | V |
| Ö<br>19.2<br>9 | Die Haltestelle „Zaackoer Weg“ sei für die Fahrtrichtungen Lübbenau oder Lübben zu nutzen, es ist vollkommen unrealistisch eine 800m entfernte Haltestelle i.V.m. dem Planvorhaben zu benutzen.   | Meinungsäußerung.   | K |
| Ö<br>19.3<br>0 | Unter 6.7 heißt es: „Auch Nahrungspflanzen für Schmetterlinge fehlen auf der Fläche, sodass auch diese Art ausgeschlossen werden kann.“ Nicht nur diese Aussage zeigt, dass der FB Artenschutz zu großen Teilen nicht die Realität auf dem Plangebiet widerspiegelt.  | Das Plangebiet besteht zu großen Teilen aus intensiv genutztem Acker, welcher für geschützte Schmetterlingsarten kein geeignetes Habitat darstellt. 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. 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 | K |

|                         |  |   |             |
|-------------------------|--|---|-------------|
|                         |  | Insektenarten sind weit verbreitet und verfügen über eine breites Nahrungs- und Habitatspektrum.  |             |
| <b>Ö<br/>19.3<br/>1</b> | Bezüglich der zurückgebauten Nisthilfe für den Weißstorch ist festzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde nicht über die tatsächliche Nutzung des Horstes unterrichtet war und demzufolge die Zustimmung zum Rückbau unter zweifelhaften Umständen erlangt wurde.  | Der Sachverhalt ist nicht zutreffend dargestellt. Die aktuelle Nutzung wurde 2022 durch IUS untersucht. Es gab mehrere telefonische und schriftliche Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau ...) zum Umgang mit der Nisthilfe. In der Unteren Naturschutzbehörde ist bekannt, dass die Nisthilfe nicht durch den Weißstorch genutzt wurde. Es ist auch nicht klar, wer den Mast dort aufgestellt hat. Die Nisthilfe und der Mast wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer zurückgebaut.   | Z           |
| <b>Ö<br/>19.3<br/>2</b> | Zu den unter Punkt 7. „Planungsalternativen“ erzielten Ergebnissen ist festzustellen, dass die angeführte textliche Festsetzung des GE (5) des B-Plan: „Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher außer: 1. Baumärkte, Gartenmärkte, Möbelmärkte, Automärkte 2. Betriebe mit Verkauf von Waren, die selbst am Standort hergestellt werden.“ nur vorgeschützt ist, denn die tatsächliche Nutzung in der westlichen Nissanstraße zeigt ein anderes Bild. Tatsächlich im Bestand sind vorhanden: Teppichwelt Luckau: Bodenbeläge, Teppiche, Gardinen, Sonnenschutz etc.; Steinmetz Landes (Produktion in Golßen) (ehemals Fa.Kreißler: Verkauf von KFZ Ersatzteilen); Blumenscheune Luckau: Blumen und Lebens- u. Genussmittelsortiment regionaler Hersteller; Schülers Partyservice: Verkauf von Fleisch-u. Wurstwaren aus Golßen; Fliesencenter Luckau: Verkauf von Fliesen, Fensterbänken und Zubehör; Druckhaus Luckau (ehemals Terno): Ladengeschäft für Schreib-,Schul-u. Bürobedarf, des Weiteren 2 Steuerberatungsbüros, ein Immobilienmakler und ein Versicherungsmakler.<br>Auch die ÖPNV Erschließung wird bewusst falsch als schlecht eingeschätzt. (siehe auch 5.1.1) | Für das Bauleitplanverfahren zählt nur welche Nutzungen durch den B-Plan gestattet werden. Für welche Nutzung letztendlich eine Genehmigung erteilt wird, obliegt der jeweiligen Baugenehmigungsbehörde.<br>Die Nutzungen des B-Plans Nr. 22 fallen nicht unter Einzelhandelbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher und sind ohne Änderung des B-Plans nicht zulässig.<br>Bislang sind im Gewerbegebiet entlang der Nissanstraße zwar noch nicht alle Flächen bebaut, es wurden jedoch bereits alle veräußert, sodass hier keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Im Übrigen ergab die Alternativenprüfung auch unabhängig von den geltenden Festsetzungen, dass die Lage nicht geeignet ist. | N           |
| <b>Ö<br/>19.3<br/>3</b> | Im Kapitel 8. Heißt es: „Die Stellplatzflächen sind den Märkten vorgelagert bzw. befinden sich östlich des Lebensmittel-Vollsortimenters diese Aussage ist nicht mit den vorliegenden Planzeichnungen vereinbar. Weiter heißt es: „Ebenso wie die anschließenden Fußwege im Bestand haben die neu anzulegenden Fußwege jeweils eine Breite von 1,5 m.“ Wie schon mehrfach dargelegt hat der vorhandene Fußweg an der Lübbener Straße nur eine Breite von 130 cm, die weiteren beschriebenen Fußwege sind gar nicht existent. Die zugrunde gelegten Planzeichnungen unterscheiden sich in den einzelnen Fachgutachten teilweise erheblich. Bei der Planung der Fußwege sind die aktuellen gesetzlichen Vorgaben, speziell die Regelbreiten, zu beachten.  | Der Hinweis bezüglich der Stellplätze wird dankend zur Kenntnis genommen und redaktionell angepasst. Die Gutachter gingen von dem Stand der Planzeichnung aus, der bereits bei der Erstellung für ihr Gutachten vorlag. Die genügt für eine Betrachtung, da sich der Entwurf vom Vorentwurf bis zum Satzungsbeschluss nicht wesentlich geändert hat.<br>Die anzulegenden gemeinsamen Geh- und Radwege werden entsprechend den Regelbreiten der Fußwege gemäß RaSt angelegt.   | B<br><br>SV |

|  |  |   |          |
|--|--|---|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.3</b><br/><b>4</b></p> | <p>Aus Abbildung 6 ist ersichtlich, dass lediglich 3 Behindertenstellplätze vor Rewe geplant sind. Behindertenstellplätze sind jedoch vor jedem Nahversorger in ausreichendem Maße zu errichten.</p>   | <p>Die Stadt Luckau hat im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Stellplatzsatzung. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>  | <p>H</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.3</b><br/><b>5</b></p> | <p>Unter „Grünordnung“ heißt es in der zum Offenlegungsbeschluss vorgelegten Fassung: „Um ein starkes Aufheizen der Fläche besonders in den Sommermonaten zu vermeiden, werden die Dachflächen der Nahversorger extensiv begrünt ... „ diese positiv zu bewertende Festsetzung fehlt aber in der offengelegten Fassung.</p>  | <p>Die Dächer der Baukörper sollen mit zwar Flachdächern ausgebildet werden. Die Regelung von Dachbegrünung ist weder für die Kompensation noch für die gesicherte Niederschlagswasserbehandlung erforderlich und wird daher im B-Plan nicht zwingend festgesetzt. Die Dachbegrünung ist planungsrechtlich jedoch zulässig. Zu berücksichtigen ist, dass ist eine Kombination von wirksamer Dachflächenbegrünung mit Photovoltaikdachmodulen technisch und ökologisch schwierig ist. Sollte sich ein Marktbetreiber für die Errichtung des Gründachs entscheiden, ist das seine freiwillige Entscheidung.</p> | <p>V</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.3</b><br/><b>6</b></p> | <p>In der Begründung zu 1.1.2 heißt es: „Dies entspricht auch den Zielstellungen der Stadt Luckau zur Behebung des Nahversorgungsdefizits in Luckau Ost“, tatsächlich soll nur das Nahversorgungsdefizit für LC Ost beseitigt werden, aktuell 768 EW, davon werden aber, bedingt durch die inadäquate Standortwahl weniger als 600 tatsächlich erreicht. Dieses Prestige-Vorhaben ist für das angegebene Ziel total überdimensioniert und gefährdet im städtebaulichen Sinn gewachsene Strukturen in Luckau, verfehlt jedoch das Ziel.</p> | <p>Siehe Ö 19.19<br/>                 Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass sich durch die Umsetzung der Planung die räumliche Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet erheblich verbessert. Im Westen kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung wird jedoch weiterhin auch im westlichen Stadtgebiet gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43).</p>  | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.3</b><br/><b>7</b></p> | <p>Zu 1.1.4 wird klargestellt, dass „die Sitzflächen gastronomischer Angebote nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden“, dies gilt wenn keine Waren angeboten werden, also nur bei Selbstbedienung, welche aber nicht festgeschrieben wird.</p>   | <p>Sachverhaltsdarstellung. Die Anwendung der Festsetzung obliegt der Genehmigungsbehörde.</p>  | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.3</b><br/><b>8</b></p> | <p>In der Begründung unter 9.5 wird die Reduzierung der Breite des Zufahrtbereichs auf lediglich 20,0m beschrieben, Abb.6 (S.26) zeigt eine 10m breite Zufahrt, auch im Verkehrsgutachten ist lediglich eine 10m breite Einmündung textlich u. bildlich dargestellt.</p>   | <p>Der Bebauungsplan setzt einen Zufahrtbereich von 20,0 m fest. In diesem Bereich kann der Vorhabenträger seine 10 m breite Zufahrt errichten. Dem städtebaulichen Konzept ist zu entnehmen, dass der Vorhabenträger lediglich eine Breite von 10,0 m für die Errichtung der Zufahrt benötigt. Da es sich bei dem Bebauungsplan aber um ein Angebotsbebauungsplan und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird hier zur Sicherstellung einer geordneten und konfliktfreien Erschließung des Plangebiets ein größerer Spielraum zur Errichtung dieses Zufahrtbereichs gewährleistet.</p>          | <p>Z</p> |



|                         |   |   |          |
|-------------------------|---|---|----------|
| <p>Ö<br/>19.4<br/>4</p> | <p>Die Schleppkurvennachweise sind allgemein sehr unrealistisch, besonders 90° rechts Abb. 11 S. 53 und geben jetzt schon ernst zu nehmende Hinweise auf gefährliche Verkehrssituationen.</p>   | <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Nach wiederholter Prüfung des Erschließungsplaners kann bestätigt werden, dass die verwendeten Schleppkurven den Richtlinien für die angegebenen Fahrzeuge entsprechen. Bei den Fahrzeugen wurde vereinbarungsgemäß ein Sattelzug (16m Länge), sowie ein Kleiner LKW (7,5 Tonnen, 10m Länge) beide gemäß der RAS-K-EAE verwendet. Zudem wurde eine Schleppkurvenanalyse durchgeführt, die belegt, dass auch die innere Erschließung über den Parkplatz und die Durchwegung für LKW im Plangebiet möglich ist.</p>   | <p>N</p> |
| <p>Ö<br/>19.4<br/>5</p> | <p>Unter 10.6 heißt es: „Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden ... Die Ergebnisse lagen am 06.10.2021 vor. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Daten aus der Verkehrszählung vom Ingenieurbüro für Verkehrstechnik (IN)- Müller &amp; Lange GmbH vom 05. Juli 2022 ... „Demzufolge lagen die Ergebnisse vor Beginn der frühzeitigen Beteiligung vor! –was sehr unlogisch erscheint. „Gemäß dieser Zählung ergibt sich zwischen 06:00 und 22:00 Uhr entlang der Lübbener Straße ein Verkehrsaufkommen von 2.626 PKW/24h.“ Zunächst ist hierzu festzustellen, dass aus einer 16h Erfassung auf 24h mit der Spezifizierung auf PKW geschlossen wird. Die unter 6.4 als frühzeitig beschriebene Verkehrszählung zeigt viel höhere Verkehrsbelastung von ca. 7445 Kfz /24 h ins Stadttinnere Luckaus und ca. 7473 Kfz /24 h aus der Stadt (entlang der I52). Warum wurden diese Werte nicht berücksichtigt? Warum wurden diese Angaben in der Fassung für die Offenlegung entfernt?</p> | <p>Die Verkehrsbelastung auf der Lübbener Straße von 2.779 Kfz / 24h (DTV 2.457 Kfz / 24 h) entspricht dem, was am 6.10.2021 durch das Büro IfV – Müller &amp; Lange ermittelt wurde. Auch das Landesamt für Umwelt bestätigt in der Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung, dass die Zahlen des Verkehrsgutachtens plausibel und nachvollziehbar sind.<br/>Die Zahlen wurden vor der Auslegung angepasst, dass 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.</p> | <p>K</p> |
| <p>Ö<br/>19.4<br/>6</p> | <p>Eine weitere Schlussfolgerung lautet: „Nur eine Temporeduzierung auf 30 km/h auf der Lübbener Straße könnte diese Lärmemission zum größten Teil kompensieren.“, wie schon Herrn Lehmann persönlich erläutert erlaubt der §45 der StVO eine solche Geschwindigkeitsbegrenzung im gegebenen Fall nicht, demzufolge muss eine andere Lösung gefunden werden, z.B. eine Lärmschutzwand oder sog. Flüsterasphalt.</p>   | <p>Die Aussage zur Wirksamkeit der Geschwindigkeitsreduzierung stammt aus dem Schallgutachten, Kap. 9.1 und ist fachlich zutreffend.<br/>Die L52 liegt nicht im Plangebiet, daher können keine Festsetzungen getroffen werden. Der nördlich angrenzende B-Plan Nr. 1a sieht Lärmschutzmaßnahmen vor.</p>  | <p>K</p> |
| <p>Ö<br/>19.4<br/>7</p> | <p>Unter 10.7 heißt es weiter: „Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in die Schutzgüter vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann.“, das ist unrichtig, es sind auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen und erforderlich.</p>  | <p>Die Einwendung ist zutreffend. Der Sachverhalt wurde in der B-Plan Begründung richtiggestellt.</p>   | <p>B</p> |

|                         |   |  |          |
|-------------------------|---|--|----------|
| <p>Ö<br/>19.4<br/>8</p> | <p>Im Abschnitt 10.8 wird versucht die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechtfertigen. Der Verweis auf den höheren Flächenbedarf für den 2. ZVB ist nicht legitim, da schon die Festlegung eines 2. ZVB für die Stadt Luckau dem EHZK der Stadt Luckau widerspricht. Siehe EHZK Punkt 5.5 S.46“ 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“ und Leitsatz 1 S.22 „ Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein.“</p> | <p>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.<br/>                 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>N</p> |
| <p>Ö<br/>19.4<br/>9</p> | <p>Die Aussage: „Da es hier zu einer bewussten Kaufkraftbindung kommt, ist ein höherer Flächenverbrauch unumgänglich.“ ist nicht nachvollziehbar, denn ein funktionierender Einzelhandel wird immer, unabhängig von der Größe, eine gewisse Kaufkraftbindung entwickeln. Unabhängig davon sprechen zwei weitere gravierende Gründe gegen die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zum Ersten ist das Vorhaben für Luckau maßlos überdimensioniert und die geplante Agglomeration städtebaulicher Blödsinn. Zum Zweiten begründen sich die angeblich fehlenden Alternativstandorte durch die vorgenannten Gründe.</p>   | <p>Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen. Damit ergibt sich der Flächenbedarf. Die Alternativenprüfung bestätigt die Standortwahl.</p>  | <p>Z</p> |
| <p>Ö<br/>19.5<br/>0</p> | <p>Weiter heißt es zur Verkehrsbelastung der Gesamtstadt: „Insgesamt sind mindestens ab der Betriebsphase positive Effekte zu erwarten.“, soll also vermitteln, dass sich durch das Vorhaben die Verkehrsbelastung und somit der Treibhausgasausstoß reduzieren wird. Diese Annahme ist komplett falsch, die Gesamtfahrstrecken werden definitiv zunehmen, da der westliche Teil Luckaus und somit auch die Gemeinde Heideblick schlechter gestellt werden! Auch die sog. Mittelzentrumsaufgabe führt zwangsläufig zu erhöhten Gesamtverkehrsaufkommen, besonders im MIV.</p>   | <p>Das Zitat eines Satzes ohne den Zusammenhang ist irreführend. In dem Kapitel 10.8 wird gesagt, dass sich die Verkehrsbelastung lokal durch das Vorhaben erhöht. „Das darf aber nicht damit verwechselt werden, dass damit automatisch der Ausstoß von Treibhausgasen erhöht wird: Durch die Behebung des Nahversorgungsdefizits im östlichen Teil Luckaus entfallen künftig zahlreiche, im Vergleich längere innerstädtische Fahrten. Für zahlreiche Anwohner ist die Nahversorgung sogar erstmals fußläufig gesichert. Über die Ansiedlung mehrerer Betriebe auf einem Grundstück entfallen zudem sonst notwendige Fahrten an mehrere Standorte (Konzentrationseffekt). Zugleich dient die Planung ausdrücklich dazu, dass Luckau seine Funktionen und Aufgaben als Mittelzentrum wahrnehmen kann. Durch die Verbesserung der Versorgungssituation auch für den Verflechtungsbereich ist eine Ansiedlung großer Nahversorgungsbetriebe in nicht zentralen, damit schlechter angebundenen und häufig nur per PKW erreichbaren Orten</p> | <p>K</p> |

|                         |   |   |   |
|-------------------------|---|---|---|
|                         |   | nicht mehr zu befürchten. Insgesamt sind mindestens ab der Betriebsphase positive Effekte zu erwarten.“ Auch die Auswirkungsanalyse belegt, dass Gemeinden wie Heideblick nicht schlechter gestellt werden.   |   |
| <b>Ö<br/>19.5<br/>1</b> | Zu den anzunehmenden lokalen Veränderungen der Luftqualität, welche jedoch angeblich keine lufthygienisch bedeutsamen Veränderungen erwarten lassen ist anzumerken, dass die relevanten Emissionen auf der L52 vor dem Plangebiet in direkter Nähe zur Wohnbebauung entstehen.  | Sachverhaltsdarstellung. Die Aussage ist korrekt.   | K |
| <b>Ö<br/>19.5<br/>2</b> | Im Kapitel 12. Kosten der Planung ist formuliert, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet hat die Planungskosten für den B-Plan Nr. 22 als auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans zu übernehmen. Die Absicherung der Kostenübernahme soll in einem zugehörigen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Zu Beginn der Planungen, z.B. bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, bestand dieser Vertrag lt. Bürgermeister nicht, aktueller Stand unbekannt, d.h. die Verwaltung ist in ungesicherte Vorleistung gegangen. | Der Sachverhalt ist nicht relevant für den B-Plan. Vor Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Das genügt.  | V |
| <b>Ö<br/>19.5<br/>3</b> | <u>Der Umweltbericht</u><br>Der Umweltbericht liegt auch in der Offenlegungsphase nur als Entwurf vor, und ist somit nicht verbindlich.<br>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.   | Verbindlich werden nur die Festsetzungen des B-Plans mit Inkrafttreten der Satzung. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.<br><br>Die pauschale Behauptung, die Gutachten wiesen gravierende Mängel auf, wird nicht unterstützt. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der erneuten Beteiligung keine Einwände gegen die Umweltprüfung vorgetragen.<br><br>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 begutachtet. An den Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Eine Begehung der Fläche war damals aufgrund der Einzäunung nicht möglich. Innerhalb bzw. | Z |

|  |  |  |                       |
|--|--|--|-----------------------|
|  |  | <p>randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen erfolgte eine zusätzliche Begehung der Koppelfläche im Februar 2023. 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.</p> <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 Insekten-arten darstellen. Pflanzenarten mit speziellen Habitatsprüchen, welche essenziell für das Vorkommen besonders und streng geschützter Insektenarten sind, wurden nicht festgestellt.</p> <p>Im Hinblick auf den Maulwurf wurden bei der Begehung im Februar 2023 mehrere Maulwurfshügel auf der Koppelfläche festgestellt. Durch das Vorhaben kann es im Zuge der Baufeldfreimachung zur Verletzung bzw. Tötung einzelner Individuen kommen. Um dies zu vermeiden werden entsprechende Vergrämuungsmaßnahmen für die Art entwickelt. Die Ergebnisse der Begehung im Februar 2023 im Hinblick auf die Insekten und den Maulwurf werden in Fachbeitrag Artenschutz sowie den Umweltbericht eingearbeitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> |                       |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.5</b><br/><b>4</b></p> | <p>Offensichtlich wurde die BaumSchV LDS 2011 angewendet, nicht die aktuelle 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 zur förmlichen Auslegung noch nicht berücksichtigt. Die Unterlagen wurden dahingehend angepasst. Die neue Satzung aus 2022 legt geschützte Bäume fest und definiert den Kompensationsbedarf für Baumfällungen insbesondere anhand des Stammumfangs. Die Bilanzierung nach geltender Baumschutzverordnung des Landkreises ergibt das Erfordernis von 13 Ersatzbäumen.</p> <p>Die weiteren Bäume sind Gegenstand einer Gestaltungsmaßnahme. Diese wird in den textlichen Festsetzungen und dem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>   | <p>B<br/>U<br/>SV</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.5</b><br/><b>5</b></p> | <p>Angeblich verbleiben keine erheblichen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Vorhabenfläche hat aufgrund ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine nachrangige Bedeutung für</p> | <p>Der Sachverhalt ist nicht zutreffend dargestellt. Der Umweltbericht führt auf S. 48 zu den Auswirkungen aus: „Durch das geplante Vorhaben entsteht eine städtische Prägung der Vorhabenfläche durch die</p>   | <p>Z</p>              |

|  |  |  |                |
|--|--|--|----------------|
|  | <p>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 m hohe Gebäude (incl. Aufbauten) in kubischer Bauweise beeinflussen das Landschaftsbild mehr als unerheblich. Die trifft im Übrigen auch auf das Stadtbild zu.</p>   | <p>Errichtung von Geschäften und dem Parkplatz.“ Zur Bedeutung dieser Wirkungen führt der Umweltbericht folgend aus: „Die Vorhabenfläche hat aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine nachrangige Bedeutung für das Landschaftserleben.“ Es handelt sich um einen Acker entlang der Landesstraße ohne öffentliche Wegeführung. Ein Naturerleben ist kaum möglich. An der Bewertung des Umweltberichtes zum Landschaftsbild und zur landschaftsgebundenen Erlebniswirkung wird weiterhin festgehalten.<br/>                 Zur Gesamtwirkung auf das Stadtbild: Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit keine Gebäude. Durch das Vorhaben ist der Umgebungsschutz der Denkmalschutzsatzung der Stadt Luckau betroffen. Dies betrifft insbesondere die geschützte Stadtsilhouette.<br/>                 Die untere Denkmalschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 18.02.2022 mit, dass durch die im B-Plan festgesetzte Höhenbegrenzung die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht gestellt wird, da von der Wahrung der Hauptsichtachse ausgegangen werden kann.</p> |                |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.5</b><br/><b>6</b></p> | <p>Die Ausnahmen zu baulichen Einhausungen der Anlieferbereiche wurden nicht berücksichtigt.</p>   | <p>Einhausungen werden im Zusammenhang mit dem Schallgutachten (Genest 2022) benannt (Zitat Seite 49, Umweltbericht).</p>  | <p>K</p>       |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.5</b><br/><b>7</b></p> | <p>Die Temporeduzierung auf 30 km/h auf er Lübbener Straße zur Kompensation der Lärmemission wurde übernommen, obwohl nicht umsetzbar.</p>   | <p>Es wurden die Angaben aus dem Schallgutachten (Genest 2022) übernommen (siehe Umweltbericht Kapitel 2.3.7, Seite 49). Im angepassten Schallgutachten (Genest 2023) wird die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h weiterhin empfohlen. Hierbei handelt es sich lediglich um ein dargestelltes Szenario.</p>  | <p>K</p>       |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.5</b><br/><b>8</b></p> | <p>Die AE 1 sieht vor insgesamt mindestens 28 Bäume einzeln oder in kleinen Gruppen anzupflanzen. Lt. TF 5.2 sind „Je angefangene vier ebenerdig errichtete Stellplätze ist im Sondergebiet mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene oder abgängige Bäume sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen“, somit sind 28 plus 35 Bäume zu pflanzen.<br/>                 Der zugrunde gelegte Baumverlust ist um Baum 01 und ggf. 03 zu erweitern, da diese durch den geplanten Wegebau in Verlust geraten werden. Der Erhalt der Bäume 02, 14 &amp; 41 ist irrelevant, da jeweils auf benachbarten Grundstücken verortet, ein mehrstämmiger Holunder fehlt jedoch im Baumkataster.</p> | <p>Siehe Ö 19.40<br/>                 Seit 2022 gibt es eine neue Baumschutzverordnung. Diese legt geschützte Bäume fest und definiert den Kompensationsbedarf für Baumfällungen insbesondere anhand des Stammumfangs. Die Bilanzierung nach geltender Baumschutzverordnung des Landkreises ergibt das Erfordernis von 13 Ersatzbäumen.<br/>                 Die weiteren Bäume sind Gegenstand einer Gestaltungsmaßnahme. Diese wird in den textlichen Festsetzungen und dem städtebaulichen Vertrag geregelt.<br/>                 Die Bäume 01 und 03 befinden sich nicht im Bereich des geplanten Wegebaus und können somit erhalten bleiben. Eventuell kleinräumige Änderungen sowie zusätzliche eventuell notwendige Baumschutzmaßnahmen werden bei Umsetzung der Planung geprüft.</p>   | <p>B<br/>H</p> |

|                         |   |   |        |
|-------------------------|---|---|--------|
|                         |   | Die Bäume 02, 14 und 41 befinden sich unmittelbar angrenzend an die Vorhabenfläche und wurden daher vorsorglich mit erfasst. Der Holunder wurde ebenfalls erfasst. Er wird von Waldrebe überwuchert und ist augenscheinlich abgestorben. Daher wurde er nicht in das Baumkataster aufgenommen.  |        |
| <b>Ö<br/>19.5<br/>9</b> | Die Feststellung, dass sich die Habitatqualität insbesondere für Insekten und Kleinsäuger im Vergleich zur Ackerfläche verbessert ist wissenschaftlich nicht belegbar. So wird z.B. der Maulwurf als geschützte Art und Vertreter der Kleinsäuger schwerlich im Unterbau der baulichen Anlagen sein Biotop finden, andere unerwünschte Vertreter wie z.B. Ratten werden sich sicherlich ihren Lebensraum erschließen. Bei den Insekten werden wohl auch nur Schmeißfliegen und ggf. Wespen wohlfühlen. Auch angesichts des offensichtlich geplanten Verzichts auf die extensive Dachbegrünung ist diese Feststellung also falsch. | Die Aussage verkürzt die Darstellung des Umweltberichtes in unzulässiger und sinnverfremdender Weise. Die Aussage des Umweltberichtes bezieht sich auf Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Unmittelbar vor der zitierten Aussage auf Seite 62 steht die Aussage: „Eingriffsrelevante erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Biotopen.“ Demnach wird ein Großteil der Fläche als Eingriff bewertet (ca. 1,4 ha von insgesamt ca. 1,7 ha). Zur Bewertung der Nichterheblichkeit für diejenigen Flächen, die als Grünflächen ausgewiesen werden (ca. 0,3 ha), nimmt der Fachplaner wie folgt Stellung:<br>Im Zuge des geplanten Vorhabens werden auch Grünflächen angelegt und Bäume gepflanzt. Durch diese Maßnahmen, insbesondere die Gehölzpflanzungen, entstehen neue Habitate und ein verbessertes Nahrungsangebot für Insekten und andere Tiere (DLG 2018). In intensiv genutzten Ackerflächen finden Insekten aufgrund der starken Bewirtschaftung sowie des Anbaus von Monokulturen nur wenige Habitat- und Nahrungsmöglichkeiten. Auch für andere Tierarten, darunter Kleinsäuger wie der Maulwurf, stellen Ackerflächen aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der hohen Bodenverdichtung keinen geeigneten Lebensraum dar. Innerhalb der geplanten Grünflächen ist mit einer geringeren Bodenverdichtung als auf den bisherigen Ackerflächen zu rechnen, somit verbessern sich auch hier die Lebensraumbedingungen für verschiedene Tierarten.<br>Eine vermehrte Ansiedelung von Ratten, Schmeißfliegen und Wespen ist bei sachgerechtem Umgang mit den entstehenden Abfällen, welcher vorausgesetzt werden kann, nicht zu erwarten. | Z      |
| <b>Ö<br/>19.6<br/>0</b> | Für Verkehrsflächen und Parkplätze wird eine Ausführung mit Verbundpflaster mit 25%iger Versickerungsrate angenommen, lt. Schallgutachten ist, zur Einhaltung der Grenzwerte, jedoch Asphalt vorgesehen. Die Angabe von 8.899 m <sup>2</sup> teilversiegelter Flächen ist folglich anzuzweifeln, die Herleitung ist nicht belegt und demzufolge hier auf asphaltierte Fahrwege zu korrigieren. Grundsätzlich werden die Werte die   | Geplant ist die Fahrgassen in Asphalt und die Parkplätze mit Betonverbundpflaster herzustellen. Bei Verwendung lärmärmer Einkaufswagen könnten die Fahrgassen auch gepflastert werden. Nach derzeitigem Stand soll die 1 Variante zur Anwendung kommen. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.   | V<br>U |

|                                     |   |   |            |
|-------------------------------------|---|---|------------|
|                                     | Angaben zu AE2 weit überschreiten und sind dahingehend zu korrigieren. Die Einhaltung der GRZ 0,8 mit nur 306m <sup>2</sup> Reserve (Differenz Plan zu Vorgabe) ist somit zweifelhaft und kritisch zu prüfen. Hierbei ist auch zu bedenken, dass es ratsam ist Reserveflächen für zukünftige Entwicklungen vorzuhalten. | Das Maß der baulichen Nutzung zur zulässigen Versiegelung soll nicht erhöht werden.   |            |
| <b>Ö</b><br><b>19.6</b><br><b>1</b> | Es ist zu prüfen, ob die Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen für Flächenversiegelung und Biotopverlust in AE2 zusammengefasst werden dürfen, denn der Kompensationsbedarf für Biotopverluste scheint nicht berücksichtigt.  | Die vorgesehene AE Maßnahme ist multifunktional wirksam. Durch die Extensivierung werden Biotope aufgewertet und Bodenfunktionen verbessert. Dies ist im Sinne eines schonenden Flächenverbrauchs auch anzustreben.<br>Eingriffe in Biotope (hier überwiegend intensiv genutzte Äcker) sind gemäß HVE über die Extensivierung von Ackerflächen (gemäß Anhang 1 HVE z.B. Entwicklung von Ackerbrachen oder Anlage von Ackerrandstreifen) auszugleichen. Gemäß Bilanzbeispiel (Anhang 2 HVE) sind für Bodenversiegelungen durchaus auch Extensivierungsmaßnahmen 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. | V          |
| <b>Ö</b><br><b>19.6</b><br><b>2</b> | Zu CEF1 sollte die gewählte Variante und die betroffene Grundfläche explizit festgesetzt werden um möglichen Missverständnisse vorzubeugen.   | Die CEF-Maßnahme 1 wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages konkretisiert.  | SV         |
| <b>Ö</b><br><b>19.6</b><br><b>3</b> | Bei VM1-7 & ÖBB ist jeweils ein falsches Flurstück angegeben. (falsch aus der 1. Offenlage übernommen)  | Die richtige Flurstückbezeichnung ist Gemarkung Luckau, Flur 012, Flurstücke 858/1. Sie wurde in den Unterlagen korrigiert.   | B          |
| <b>Ö</b><br><b>19.6</b><br><b>4</b> | In AE2 sollte die gewählte Variante und die betroffene Grundfläche explizit festgesetzt werden. Es erschließt sich nicht warum die Vorgaben der Maßnahme CEF2 (Nistkästen) hier zu beachten sind.   | Es ist die Maßnahme CEF1 zu beachten. Der redaktionelle Fehler wurde korrigiert.  | B          |
| <b>Ö</b><br><b>19.6</b><br><b>5</b> | Zur Ökologischen Baubegleitung fehlen die Angaben der verantwortlichen Person bzw. dem Unternehmen.   | Die geforderten Angaben zur öBB werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und sind nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.   | SV         |
| <b>Ö</b><br><b>19.6</b><br><b>6</b> | <u>Die Abwägung</u><br>Zu Ö1.2:Die Abwägung:“ Der Markt verfügt über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Ladengestaltung. Durch die vorgesehene   | Sachverhaltsdarstellung. Der Abwägungstext wurde zum Abwägungsbeschluss fortgeschrieben.  | Siehe Ö1.2 |

|  |  |  |                |
|--|--|--|----------------|
|  | <p>Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes ALDI Nord kommt es zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation). Der neu strukturierte und verlagerte Betrieb ALDI Nord wird angesichts der gesteigerten Lagegunst und der bestehenden Kopplungseffekte am Vorhabenstandort eine höhere Marktdurchdringung im Einzugsgebiet erreichen.“ Entspricht nicht den Tatsachen. Der Bestandsmarkt Aldi wurde 2016 umfangreich modernisiert und auf 1078m<sup>2</sup> VKF vergrößert, der geplante Flächenzuwachs beträgt lediglich 22m<sup>2</sup>.</p> |  |                |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.6</b><br/><b>7</b></p> | <p>Zu Ö2.1: Der einzige Bestandsfußweg an der Lübbener Straße hat nur eine Breite von 1,3m! Der geplante südliche Fußweg findet keinen Anschluss.</p>  | <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und die Aussagen in der Begründung angepasst. Die geplanten gemeinsamen Geh- und Radwege werden entsprechend den Regelbreiten der Fußwege gemäß RaSt angelegt.</p>   | <p>B<br/>V</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.6</b><br/><b>8</b></p> | <p>Zu Ö3.1: Das Verkehrsgutachten betrachtet nur die Lübbener Str. u. das Plangebiet, nicht aber die weitere Verkehrsführung, des Weiteren sind die Ergebnisse und Annahmen unrealistisch niedrig.</p>   | <p>Die weitere Betrachtung des Verkehrs ist nicht notwendig, da das Verkehrsgutachten bereits belegt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine negativen verkehrlichen Auswirkungen durch Rückstaus und die Verkehrsströme auf den am stärksten betroffenen Abschnitt der Lübbener Straße anzunehmen sind.</p> <p>Die Stadtverwaltung kann aufgrund eigener Sachkenntnis beurteilen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens im weiteren Straßennetz der Kernstadt keine verkehrstechnischen Probleme ausgelöst werden. Dafür ist keine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich. Dies begründet sich mit der Anzahl der Kundenverkehre und dem Sachverhalt, dass der Verkehr von der Lübbener Straße über die Knotenpunkte mit dem Zaackower Weg, der Nord-/Südpromenade und die Fortführung Südpromenade / Hauptstraße jeweils über die Vorfahrtsstraße läuft.</p> <p>Die Stadtverwaltung Luckau geht davon aus, dass diese Knotenpunkte den Verkehr bewältigen können. Denn in der Spitzenstunde ist im worst-case nur mit zusätzlichen 64 Kfz/h in Richtung Innenstadt und mit 78 Kfz/h aus der Innenstadt zum Planstandort an der Lübbener Straße zu rechnen. Das entspricht etwa 1 Kfz bzw. 1,3 Kfz in der Minute.</p> <p>Die Berechnung des Fachgutachters dazu lautet:<br/>                 Durch die 24 Stunden-Verkehrszählung am Mittwoch, 06.10.2021 wurde eine Gesamtverkehrsbelastung auf der L 52, Abs. 270 von 2.779 Kfz/24 h ermittelt, davon fuhren 1.272 Kfz/ 24 h in Fahrtrichtung</p> | <p>Z</p>       |

|                         |  |  |   |
|-------------------------|--|--|---|
|                         |  | <p>Ortsausgang (B 87) und 1.507 Kfz/24 h in Fahrtrichtung Luckau (Zentrum). In der Spätspitzenstunde (16:00 bis 17:00) befuhren insgesamt 280 Kfz/h die L 52, davon 91 Kfz/h in Richtung Ortsausgang und 189 Kfz/h in Richtung Zentrum. Das entspricht einer Verteilung von gerundet 65 % zu 35 %.</p> <p>Das abgeschätzte Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet beträgt 2.628 Kfz/24 h, das sich je zur Hälfte in Quell- und Zielverkehr aufteilt. Für die maßgebende Spätspitzenstunde wurden für den Quellverkehr 130 Kfz/h und für den Zielverkehr 161 Kfz/h ermittelt. Mit den getroffenen Annahmen, dass 25 % der Kunden das Plangebiet auf ihrem bisherigen Weg, z.B. auf dem Arbeitsweg erreichen und 65 % der Kunden aus Richtung Luckau-Zentrum kommen bzw. in Richtung Zentrum wieder ausfahren, erhöht sich die Verkehrsbelastung auf der L 52, westlich der geplanten Zufahrt, in der Spätspitzenstunde um 142 Kfz/h auf 422 Kfz/h (beide Fahrtrichtungen). Fahrtrichtungsbezogen heißt das, dass durch das Planvorhaben in der Spätspitzenstunde ein Mehrverkehr von 64 Kfz je Stunde in Richtung Zentrum (aus dem Plangebiet hinausfahrende Kfz) und von 78 Kfz/h in Richtung Ortsausgang (B 87) (zum Plangebiet hinfahrende Kfz) zu erwarten ist.</p> |   |
| <b>Ö<br/>19.6<br/>9</b> | Zu Ö4.1 & Ö6.3: Die angeführte Einhausung wird nicht verbindlich festgesetzt! (Ausnahme in TF)   | Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die TF 4.1 setzt die Einhausung fest. Über die Ausnahme entscheidet die Genehmigungsbehörde, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen.  | Z |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>0</b> | Zu Ö4.3: Die Auswirkungen des Vorhabens wurden angeblich vollständig erfasst, richtig ist, dass hier der wertvollste Teil, die Koppel, gar nicht untersucht wurde. | <p>Die Koppel wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 von außen begutachtet (Sichtbeobachtung mit Fernglas und Spektiv). Zudem erfolgte im Februar 2023 eine Begehung der nun frei zugänglichen Koppelfläche. Insbesondere das Birkenwäldchen auf der Koppelfläche wurde 2021/2022 auch im Hinblick auf Höhlen und Spalten begutachtet. An den Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Innerhalb bzw. randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt.</p> <p>Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogel- und Fledermausarten sind im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt. Ebenso wurden 4 Begehungen mit dem Schwerpunkt Reptilienerfassung durchgeführt. Deren Ergebnisse und artenschutzrechtliche Beurteilung ebenfalls im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt sind.</p> <p>Das Artvorkommen im Bereich der Koppel wurde im Zuge der Kartierungen 2021/ 2022 mit erfasst. Zudem wurde der Bereich der</p>   | V |

|                         |   |  |                            |
|-------------------------|---|--|----------------------------|
|                         |   | Koppel 2023 nachkontrolliert. Der Fachbeitrag Artenschutz wurde um die Erkenntnisse aus der Begehung der Koppelfläche 2023 ergänzt.  |                            |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>1</b> | Zu Ö4.4: Nachfragen bei einem lokalen Maklerbüro stützen die Befürchtung, jedoch ohne konkrete Bezifferung, und somit ist berechtigt. Sehr richtig ist die Feststellung: „Bereits das INSEK 2030 der Stadt Luckau weist die Fläche als Wohnbauflächenpotenzial aus.“            | In die Abwägung einzustellen ist nicht die potenzielle Wertveränderung von Grundstücken, sondern nur die Auswirkungen, die vom geplanten Sondergebiet ausgehen. (Das ist hier erfolgt.) Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde (hier die Stadt Luckau) nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. Die benachbarten Wohnbaugrundstücke können weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mit Umsetzung der Planung gewahrt. | V                          |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>2</b> | Zu Ö5.2: Das herangezogene Verkehrsgutachten und die schalltechnische Untersuchung kommen zu niedrig falschen Ergebnissen.  | Es ist nicht nachvollziehbar warum das Schallgutachten und das Verkehrsgutachten zu falschen Ergebnissen kommen sollen (vgl. Lfd. Nr. Ö19.145 ff. für das Verkehrsgutachten und Ö19.135 für das Schallgutachten). Die Gutachten wurden von Fachbehörden geprüft und im Ergebnis bestätigt.   | N                          |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>3</b> | Zu Ö5.3: Der Autor des FB Artenschutz hat die Fläche mit der vermuteten höchsten Biodiversität, die Koppel, nicht untersucht und auch auf dem Acker kaum Insekten nachgewiesen, obwohl diese zahlreich vorhanden sind. Die Ergebnisse sind somit nicht tragfähig.               | Siehe Lfd. Nr. Ö19.70<br>Zu Insekten siehe vorliegende Abwägungstabelle Nr. Ö 19.30, Ö19.53, Ö 19.121, Ö19.123, Ö 19.190   | V                          |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>4</b> | Zu Ö5.11: hier heißt es: „Der Hinweis wird daher an die Stadtverwaltung weitergegeben.“ Warum gibt die Stadtverwaltung, hier als abwägendes Organ, den Hinweis an die Stadtverwaltung weiter? Oder hat Stadt+Handel oder Plan& Recht doch allein die Abwägung durchgeführt? ... | Die Stadtverwaltung kann zusammen mit der Politik Konzepte zur gesamtstädtischen Verkehrsentwicklung erarbeiten. Dies muss außerhalb des vorliegenden Planverfahrens geschehen.  | K                          |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>5</b> | Zu Ö5.14 & Ö6.5: Auf die 1. Anregung selbst wurde nicht eingegangen. Die möglichen Aufbauten wurden bei der Darlegung der möglichen Höhendifferenzen nicht berücksichtigt.  | Die Abwägungstexte wurden vor dem Satzungsbeschluss ergänzt.   | Siehe<br>Ö5.1<br>4<br>Ö6.5 |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>6</b> | Zu Ö5.15 ist festzustellen, dass die „Unterversorgung“ auch mit nur einem Lebensmittelmarkt zu beseitigen wäre.   | Das Planungsziel lautet: Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.   | V                          |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>7</b> | Zu Ö5.16: Eine Rückbauverpflichtung sollte unbedingt vorgesehen werden, die Stadt Luckau kann und darf den langfristigen Geschäftserfolg nicht  | Rückbauverpflichtungen sieht das BauGB grundsätzlich nur für Vorhaben nach § 35 BauGB und §§ 246ff vor. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet und soll langfristig als Nahversorgungsstandort fungieren.   | V                          |

|                         |   |  |   |
|-------------------------|---|--|---|
|                         | beeinflussen, eine Rückbauverpflichtung sollte unbedingt festgesetzt werden.  | Eine Rückbauverpflichtung ist daher auch städtebaulich nicht erforderlich.   |   |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>8</b> | Zu Ö6.14: Die Feststellung: „Es ist nicht ersichtlich, dass es durch den Wegzug des ALDIs zu einem Defizit der Nahversorgung für die Bewohner von Luckau West kommt.“ Ist von der, von den Investoren beauftragten, Analyse zwar gedeckt aber unrealistisch & falsch. | Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass sich durch die Umsetzung der Planung die räumliche Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet erheblich verbessert. Im Westen kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung wird jedoch weiterhin auch im westlichen Stadtgebiet gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43).   | Z |
| <b>Ö<br/>19.7<br/>9</b> | Zu Ö6.15: Auf die Einrede selbst wird nicht eingegangen.  | Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Es wird beschrieben, dass es durch die Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes an der Lübbener Straße zu keiner Verschlechterung der Versorgungssituation der Gemeinde Heideblick kommt.  | V |
| <b>Ö<br/>19.8<br/>0</b> | Zu Ö6.16: Im Verkehrsgutachten wurde nur die Lübbener Str. und das Plangebiet selbst betrachtet. Die Abwägung ist falsch, vermutlich wurde das Gutachten nicht verstanden ... Auf die Einrede selbst wurde nicht eingegangen.   | Der Hinweis, dass nur das Verkehrsaufkommen der Lübbener Straße und das des Plangebiets betrachtet wurden, ist korrekt. Der Gutachter bestätigt die Leistungsfähigkeit der Straßen. Eine gesamtstädtische Betrachtung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da diese für die Abwägung der Planungsauswirkungen nicht erforderlich ist.   | Z |
| <b>Ö<br/>19.8<br/>1</b> | Zu Ö6.17: Angeblich kann der Umzug von Aldi nicht verhindert werden. Einfache Lösung ohne Platz auf dem Acker-kein Umzug, so einfach !!!  | Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortaufgabe des ALDI-Marktes ist eine Entscheidung des Betreibers. Die Stadt eröffnet zwar mit der Gestattung der Verlagerung die Nutzung einer anderen Fläche für den ALDI, damit wird jedoch auch das nachgewiesene Grund- und Nahversorgungsdefizit in Luckau Ost behoben. | V |
| <b>Ö<br/>19.8<br/>2</b> | Zu Ö6.18: Das INSEK 2030 sieht eine prioritäre Wohnbaufläche kein Einkaufszentrum vor.  | Ö6.18 beschäftigt sich mit den Auswirkungen der Planumsetzung auf die schutzwürdige Nachbarschaft. Die Auswirkungen werden erhoben, bewertet und abgewogen.<br>Gleiches gilt für das Verhältnis von Planung und INSEK.   | V |
| <b>Ö<br/>19.8<br/>3</b> | Zu Ö6.20: Die Zustimmung der Behörde wurde nur durch die falschen Angaben in der Auswirkungsanalyse erlangt.  | In den folgenden Lfd. Nr. Ö19.165 ff. wird ausführlich dargelegt, dass die Auswirkungsanalyse und die darin enthaltenen Berechnungen u.a. zur Kaufkraft fachlich richtig und nachvollziehbar sind.   | K |
| <b>Ö<br/>19.8<br/>4</b> | Zu Ö6.22: hier heißt es: „Die Einwände gegenüber der Fortschreibung der EZK-Fortschreibung werden in einem separaten Abwägungsprozess durch das Büro Stadt und Handel vollzogen.“   | Der Sachpunkt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.<br>Keine Abwägung erforderlich:  | K |

|                |   |  |                     |
|----------------|---|--|---------------------|
|                | Angeblich hat die Verwaltung die Abwägung in Zusammenarbeit mit dem Büro Stadt+ Handel durchgeführt- hat die Verwaltung auch hier doch nur zugeschaut?  |  |                     |
| Ö<br>19.8<br>5 | Zu Ö6.23: Der Wunsch nach mehr und frühzeitiger Information ist berechtigt, die Verwaltung hat nur im Mindestmaß gehandelt, z.B. mit einer Anliegerversammlung, welche unser Bürgermeister aber nicht für notwendig erachtet, hätte den Wünschen und Versprechungen (Hr. Krüger LR 2010) Rechnung getragen werden können. Die Einrede ist berechtigt.   | Eine frühzeitige Beteiligung hat nach den Vorschriften des BauGB stattgefunden.  | V                   |
| Ö<br>19.8<br>6 | Zu Ö6.24: Diesem Büro wurde schon beim Konzeptvorschlag berechtigter Weise mangelnde Ortskenntnis vorgeworfen. Zudem liegt ein Interessenkonflikt vor.  | Meinungäußerung. Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt, nicht durch das beauftragte Planungsbüro.<br>Keine Abwägung erforderlich.   | K                   |
| Ö<br>19.8<br>7 | Zu Ö7.2: Der Bürger hat teilweise INSEK u. EHZEK 2010 verwechselt, aber Recht, siehe Ö7.23<br>1. Zu 3. „Der Flächeneigentümer ist mit dem Konzept der Errichtung eines Nahversorgungsstandortes an die Stadt Luckau herangetreten.“ Diese Aussage ist grob gelogen! Nach den öffentlich bekannten Informationen war der Investor damals noch nicht der Flächeneigentümer.<br>2. Zu 4.: Der Suchbereich bot & bietet Möglichkeiten. Des Weiteren ist es sachlich falsch, dass diese unmittelbar an den Suchbereich angrenzende Fläche als Potenzialfläche für die vom Bplan vorgesehene Nutzung fungieren kann. Außerhalb ist und bleibt außerhalb.<br>3. Zu 6. Falsche Aussage: Momentan sind keine Radwege in der Planung vorgesehen! Und in der Schlussfolgerung zu Leitlinie 5 ist großflächige Flächenversiegelung also Luckauer Klimaschutz!!! | Zu 3 wurde klargestellt, dass der Vorhabenträger an die Stadt mit seinem Projekt herangetreten ist. Der Vorhabenträger hat die dafür erforderlichen Flächen gesichert.<br><br>2: Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass sich keine weiteren geeigneten Flächenpotenziale in dem Suchbereich Luckau Ost befinden. (vgl. Kap. Planungsalternativen der Begründung).<br><br>3: Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird ein gemeinsamer Geh- und Radweg entsprechend den Regelbreiten gemäß RaSt angelegt. Eine entsprechende Aussage wurde in der Begründung zum B-Plan ergänzt. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. | K<br><br>V<br><br>V |
| Ö<br>19.8<br>8 | Zu Ö7.3: Sehen Sie sich bitte die Präsentation im BuW vom 17.02.2021 an, der Bürger hat vollumfänglich Recht, leider überlässt die Verwaltung den Investoren die {gleitende) Stadtplanung ...   | Der Hinweis, dass die ursprüngliche Planung des Vorhabens nur einen Lebensmittelmarkt vorsieht, ist nicht korrekt.<br>Im Übrigen gilt: Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet über die kommunalen Planwerke. Mit der Billigung des Entwurfs zur Offenlage wurde zweifelsohne bestätigt, dass ein qualifizierter Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Angeboten entstehen soll.  | K                   |
| Ö<br>19.8<br>9 | Zu Ö7.4: Dieses Ausschlusskriterium ist an den Haaren herbeigezogen, an den Gegebenheiten hat sich seit dem Selbstbindungsbeschluss nichts geändert. Ist die derzeitige Nutzung mit Fachgeschäften, Steuerbüros und Immobilienmakler zulässig???  | Der Abwägungspunkte wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Die Abwägung unter Ö7.4 behält weiterhin Gültigkeit.   | Siehe Ö7.4          |
| Ö<br>19.9<br>0 | Zu Ö7.5: Die Darstellungen sind definitiv falsch, bitte einfach mal selbstkritisch begutachten.   | Es lag ein Nummerierungsfehler von Abbildungen im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung vor. Dies ist unschädlich für die Inhalte der Satzungsfassung.  | K                   |

|                |  |   |                 |
|----------------|--|---|-----------------|
| Ö<br>19.9<br>1 | Zu Ö7.6: Der Bürger hat Recht, der Marktplatz/ das Rathaus ist nicht automatisch der Mittelpunkt der Siedlung, es zählt einzig die Konzentration der Wohnbebauung bzw. die Siedlungsdichte.  | Die Abwägung unter Ö7.6 behält weiterhin Gültigkeit.  | Siehe Ö7.6      |
| Ö<br>19.9<br>2 | Zu Ö7.7: Der Bürger hat Recht, dieser Gedanke kam erst mit dem Planvorhaben, 2016 wurde Aldi noch umfänglich modernisiert & erweitert. Die Stadt Luckau lässt sich wohl von Aldi erpressen.  | Meinungsäußerung. Die Abwägung unter Ö7.7 behält weiterhin Gültigkeit.  | Siehe Ö7.7      |
| Ö<br>19.9<br>3 | Zu Ö7.12: Der anschließenden Fußweg Lübbener Str. im Bestand ist nur 130 cm breit, Planungen für Radfahrwege bestehen nicht.   | Der Hinweis bezüglich der Breite des bestehenden Gehwegs wurde korrigiert. Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden nördlich und südlich der Lübbener Straßen jeweils ein gemeinsamer Geh- und Radweg angelegt, der den Regelbreiten der RaSt entspricht.   | SV              |
| Ö<br>19.9<br>4 | Zu Ö7.13: Das Stadtbild scheint der Verwaltung hier egal zu sein, wenn auf immerhin 8% der Grundstücksfläche sprich 1.389m <sup>2</sup> bis 13,0m Höhe gebaut werden darf.   | Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die Belange des Vorhabens und die Belange der Stadtgestaltung. Die Betroffenheit der umliegenden Wohnbaugrundstücke wird abgewogen. Siehe u.a. Sachpunkteabwägung unter N - Auswirkungen auf die Nachbarschaft  | V               |
| Ö<br>19.9<br>5 | Zu Ö7.16: Ein Verbot wäre wünschenswert um z.B. nächtliches Rowdytum zu unterbinden.   | Ein allgemeines Verkehrsverbot kann nicht festgesetzt werden, jedoch können die Betriebszeiten der Märkte im Genehmigungsverfahren durch Auflagen begrenzt werden.  | V               |
| Ö<br>19.9<br>6 | Zu Ö7.17: Richtig geschlussfolgert, das Ziel ist maximal die Umsetzung der ursprünglichen Planung, die somit weiterhin möglich wäre.   | Die ursprüngliche Planung umfasste nicht nur einen Markt. Das Planungsziel umfasst die Ausweisung eines qualifizierten Nahversorgungsstandortes. Daher ist das festgesetzte Nutzungsmaß erforderlich.   | Siehe Ö7.1<br>7 |
| Ö<br>19.9<br>7 | Zu Ö7.18: Die Aussage zur Dachbegrünung war zum Zeitpunkt der Abwägung falsch, die zur Beschlussvorlage Stvv/22/084 zugehörige Begründung beinhaltet als vorgegebene grünordnerische Maßnahme u.a. die Begrünung der Stellplätze und Dächer. Zitat: „Um ein starkes Aufheizen der Fläche besonders in den Sommermonaten zu vermeiden, werden die Dachflächen der Nahversorger extensiv begrünt. Im Bebauungsplan werden die beschriebenen Maßnahmen festgesetzt.“ Offensichtlich haben sich die diesbezüglichen Pläne erst nach dem entsprechenden Offenlegungsbeschluss geändert. | Es gilt § 214 Abs. 3 BauGB: Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den B-Plan maßgeblich.<br>Die Festsetzung von Dachbegrünung ist für die Kompensation nicht erforderlich und wird daher im B-Plan nicht vorgesehen. Es wurde ein Nachweis geführt, dass auch ohne Gründächer das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert wird. Der B-Plan schließt die Dachbegrünung jedoch nicht aus. | V               |
| Ö<br>19.9<br>8 | Zu Ö7.19: Missverständnis es ist das Plangebiet gemeint, übrigens wurde Aldi 2016 erweitert und modernisiert.  | Rückbauverpflichtungen sieht das BauGB grundsätzlich nur für Vorhaben nach § 35 BauGB und §§ 246ff vor. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet und soll langfristig als Nahversorgungsstandort fungieren. Eine Rückbauverpflichtung ist daher auch städtebaulich nicht erforderlich.   | V               |

|                                 |   |  |          |
|---------------------------------|---|--|----------|
| <p><b>Ö<br/>19.9<br/>9</b></p>  | <p>Zu Ö7.21: Im Gutachten wurde nur die Lübbener Straße und das Plangebiet untersucht, nicht die Gesamtstadt oder auch nur der Nahbereich.</p>  | <p>Die weitere Betrachtung der Verkehrsauswirkungen ist weder notwendig noch angemessen, da das Verkehrsgutachten bereits belegt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine negativen verkehrlichen Auswirkungen auf den am stärksten betroffenen Abschnitt der Lübbener Straße anzunehmen sind. Der Verkehrszuwachs ist selbst in der Spitzenstunde moderat. Die Stadtverwaltung kann aufgrund eigener Sachkenntnis beurteilen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens im weiteren Straßennetz der Kernstadt keine verkehrstechnischen Probleme ausgelöst werden. Dafür ist keine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich.</p> | <p>V</p> |
| <p><b>Ö<br/>19.1<br/>00</b></p> | <p>Zu Ö7.22: Die Gutachten sind sehr unvollständig.</p>   | <p>Nicht konkretisierte Meinungsäußerung. Die Berichte wurden ergänzt. Die Untere Naturschutzbehörde hat den Umweltbericht und den Fachbeitrag Artenschutz geprüft und gebilligt (Stellungnahme vom 28.06.2023).</p>   | <p>V</p> |
| <p><b>Ö<br/>19.1<br/>01</b></p> | <p>Zu Ö7.23: Was ist daran nicht zu verstehen? Der Bürger zitiert das EHZK bereits an der passenden Stelle.</p>   | <p>Maßgeblich ist die fortgeschriebene Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Dort erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als zu entwickelnder Standort.</p>  | <p>V</p> |
| <p><b>Ö<br/>19.1<br/>02</b></p> | <p>Zu Ö7.25: Der Bürger hat Recht, es wurden die Investoren und Planer zitiert, alle Behauptungen sind belegbar. Die Präsentation ist sehr wohl Anlage des „TOP Ö9 Stvv/21/017 Bebauungsplan Nr.22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ Aufstellungsbeschluss““ der außerordentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses vom 17.02.2021 und damit Teil der Beschlussfolge. Auszug aus der Niederschrift: „Herr St. Skalda teilt mit, dass die Projektgesellschaft ein Lebensmittelmarkt für REWE baut. Es soll z. B. kein KIK oder Bekleidungsmarkt an diesem Standort integriert werden. Die Gesellschaft ist jetzt da bei, dass das Planungsrecht für den REWE-Markt geschaffen wird, das heißt, für Lebensmittel.“ ... „die Projektgesellschaft plant den Bau eines REWE-Marktes“; Frau Giesecke: „Mit Blick auf die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes wird gar kein zentrenrelevantes Sortiment, wie z. B. Bekleidung oder ein Schuhfachmarkt in Aussicht gestellt. Solche Geschäfte kommen dort an diesem Standort nicht unter. Es können nur Sortimente sein, die der täglichen Grund- und Nahversorgung dienen.“, aber jetzt sollen ausnahmsweise nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 452 m<sup>2</sup> VKF mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden. Vielleicht haben ja die Investoren auch die Stadt getäuscht ...</p> | <p>Mit der Billigung des Entwurfs zur Offenlage wurde zweifelsohne bestätigt, dass ein qualifizierter Nahversorgungsstandort mit ergänzenden Angeboten entstehen soll.</p>   | <p>V</p> |

|                                 |   |   |                         |
|---------------------------------|---|---|-------------------------|
| <p><b>Ö<br/>19.1<br/>03</b></p> | <p>Zu Ö7.26: Der berechtigte Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber ignoriert.</p>  | <p>Meinungäußerung. Die Abwägung unter Ö7.26 behält weiterhin Gültigkeit.</p>   | <p>Siehe Ö7.2<br/>6</p> |
| <p><b>Ö<br/>19.1<br/>04</b></p> | <p>Zu Ö9.1 Das INSEK von 2019 und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 sprechen in mehreren Punkten gegen dieses Vorhaben.</p>  | <p>In der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Auswirkungsanalyse und der Teilfortschreibung des EHK wurde argumentativ belegt, dass das Vorhaben den Zielen der Stadt Luckau entspricht.</p>  | <p>Z</p>                |
| <p><b>Ö<br/>19.1<br/>05</b></p> | <p>Zu TöB 1.3: Der s.g. Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt, jedoch wurde der Bereich mit der (vermuteten) größten Biodiversität, die Koppelfläche, nicht untersucht! „Die Fläche war stets eingezäunt und für die Gutachter nicht begehbar ...“, Anm.: der Eigentümer der Flächen ist auch der Auftraggeber der Gutachten.</p> | <p>Die Koppel wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 von außen begutachtet (Sichtbeobachtung mit Fernglas und Spektiv). Zudem erfolgte im Februar 2023 eine Begehung der nun frei zugänglichen Koppelfläche. Insbesondere das Birkenwäldchen auf der Koppelfläche wurde 2021/2022 auch im Hinblick auf Höhlen und Spalten begutachtet. An den Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Innerhalb bzw. randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt.<br/>                 Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogel- und Fledermausarten sind im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt. Ebenso wurden 4 Begehungen mit dem Schwerpunkt Reptilienerfassung durchgeführt. Deren Ergebnisse und artenschutzrechtliche Beurteilung ebenfalls im Fachbeitrag Artenschutz dargestellt sind.<br/>                 Die aufgeführten Arten wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen und sind im Fachbeitrag Artenschutz berücksichtigt.<br/>                 Insekten wurden im Zuge der faunistischen Erfassungen mit aufgenommen. Im Frühjahr 2022 erfolgte zudem eine separate Begehung, bei welcher explizit nach Vorkommen der Europäischen Gottesanbeterin gesucht wurde. Die Ergebnisse der Erfassungen sind im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben.<br/>                 Artvorkommen im Bereich der Koppel wurden im Zuge der Kartierungen 2021/ 2022 erfasst. Zudem wurde der Bereich der Koppel 2023 nachkontrolliert. Die Einschätzungen wurden bestätigt (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme Ö19.53 und Ö19.54).</p> | <p>V</p>                |
| <p><b>Ö<br/>19.1<br/>06</b></p> | <p>Zu TöB 1.5: Ein Monitoringkonzept ist z.Zt. nicht bekannt, eine ökologische Baubegleitung ist vorgeschlagen, aber nicht konkret benannt.</p>   | <p>Die geforderten Angaben zur öBB werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und sind nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Für den B-Plan genügt die grundsätzliche Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag. Die untere Naturschutzbehörde hat gegen dieses Vorgehen keine Einwände erhoben.</p>  | <p>V</p>                |

|                 |   |   |                |
|-----------------|---|---|----------------|
| Ö<br>19.1<br>07 | Zu TöB 1. 7: Die Darstellung der vorgesehene Kompensationsflächen und –maßnahmen ist noch nicht erfolgt, Maßnahmen sind beschrieben, aber nicht räumlich festgelegt.  | Der Hinweis, dass die Kompensationsmaßnahmen zu beschreiben und dazustellen sind, wurde bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet und an den Landschaftsplaner weitergegeben. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschluss sind die Kompensationsmaßnahmen bekannt und gesichert. Das ist maßgeblich für den Abschluss des Verfahrens.   | V              |
| Ö<br>19.1<br>08 | Zu TöB 1.9: Die Untersuchungen zum Artenschutz zwar haben keine der Planung entgegenstehenden, unüberwindbaren Sachverhalte nachgewiesen, das Gutachten ist aber grob mangelhaft. Offensichtlich wurde die BaumSchV LDS 2011 angewendet, nicht die gültige BaumSchV LDS 2022.   | Der Fachbeitrag Artenschutz und der Umweltbericht wurden im Laufe des Verfahrens ergänzt. Die ergänzten Fassungen lagen der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vor. Diese hat keine Einwände erhoben.<br><br>Siehe auch vorliegende Abwägungstabelle, Nr. Ö 19.53 und Ö19.54  | V              |
| Ö<br>19.1<br>09 | Zu TöB 1.18: Die Stadt Luckau (der Abwägende) bezweifelt die Feststellung des Amtes für Veterinärwesen, Verbraucherschutz und Landwirtschaft, die Stadt ist schlauer als das Landwirtschaftsamt ...   | Die Stellungnahme der Behörde wird umfassend abgewogen. Die Abwägung unter TöB 1.18 behält weiterhin Gültigkeit.  | Siehe TöB 1.18 |
| Ö<br>19.1<br>10 | Zu TöB 1.19: Es ist kein klarer Wille zur Alternativstandortsuche erkennbar, warum auch, wenn der Standort schon lange feststeht. Die Stadt Luckau hat den Investor aktiv bei der Grundstücksakquise unterstützt noch bevor die vermeintlichen Untersuchungen zu Alternativstandorten erfolgten.  | Die Alternativenprüfung hat auch andere Flächen in Luckau Ost in den Blick genommen, dabei aber ergeben, dass sich keine weiteren geeigneten Flächenpotenziale in dem Suchbereich Luckau Ost befinden (vgl. Kap. Planungsalternativen der Begründung zum B-Plan und zur 4. FNP-Änderung).   | Z              |
| Ö<br>19.1<br>11 | Zu TöB 1.21: Die Festsetzungen im B-Plan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ sind nur vorgeschützt, denn die tatsächliche Nutzung in der westlichen Nissanstraße zeigt ein anderes Bild.<br>Tatsächlich im Bestand sind vorhanden: Teppichwelt Luckau: Bodenbeläge, Teppiche, Gardinen, Sonnenschutz etc.; Steinmetz Landes(Produktion in Golßen) ehemals Fa.Kreisler: Verkauf von KFZ Ersatzteilen; Blumenscheune Luckau: Blumen und Lebens-u. Genussmittelsortiment regionaler Hersteller; Schülers Partyservice: Verkauf von Fleisch-u. Wurstwaren aus Golßen; Fliesencenter Luckau: Verkauf von Fliesen, Fensterbänken und Zubehör; Druckhaus Luckau (ehemals Terno): Ladengeschäft für Schreib-,Schul-u. Bürobedarf, des Weiteren 2 Steuerberatungsbüros, ein Immobilienmakler und ein Versicherungsmakler. | Für das Bauleitplanverfahren zählt nur welche Nutzungen durch den B-Plan gestattet werden. Für welche Nutzung letztendlich eine Genehmigung erteilt wird, obliegt der jeweiligen Baugenehmigungsbehörde.<br>Die Nutzungen des B-Plans Nr. 22 fallen nicht unter Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher und sind ohne Änderung des B-Plans nicht zulässig.<br>Bislang sind im Gewerbegebiet entlang der Nissanstraße zwar noch nicht alle Flächen bebaut, es wurden jedoch bereits alle veräußert, sodass hier keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.<br>Im übrigen ergab die Alternativenprüfung auch unabhängig von den geltenden Festsetzungen, dass die Lage nicht geeignet ist. | V              |
| Ö<br>19.1<br>12 | Zu TöB 1.22: Der LEP HR wird immer wieder nur vorgeschoben und als Vorwand für ein maßlos überdimensioniertes Projekt ausgenutzt.   | Meinungsäußerung.<br>Die Abwägung unter TöB 1.22 behält weiterhin Gültigkeit.   | V              |
| Ö<br>19.1<br>13 | Zu TöB 1.23: Maßnahmen sind benannt aber nicht verortet, es werden aber wohl weitere Ackerflächen als Ausgleichsflächen benutzt. Eine   | Der Hinweis, dass die Kompensationsmaßnahmen zu beschreiben und dazustellen sind, wurde bei der Erstellung des Umweltberichts beachtet. Im Zeitpunkt des Satzungsbeschluss sind die   | V              |

|   |   |   |          |
|---|---|---|----------|
|   | <p>Entsiegelung, wie vorgeschlagen, ist nicht vorgesehen, aber als einzig legitime und sinnvolle Maßnahme anzusehen.</p>  | <p>Kompensationsmaßnahmen bekannt und gesichert. Das ist maßgeblich für den Abschluss des Verfahrens.</p>   |          |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>14</b></p> | <p>Zu TöB 2.3: Hier wird erstmalig die erhöhte Kaufkraftquote mit „mehr als 35%“ angegeben, sonst nur 26%. Die realistische Kaufkraftbindung für das Planvorhaben beträgt je nach Herleitungsweg 37,9 -41,1% und liegt damit wesentlich höher als von den Gutachtern angenommen. Es wird deutlich gegen die Grundsätze 2.8 und 2.11 des LEP HR verstoßen.</p> | <p>Zunächst ist festzuhalten, dass der Grundsatz 2.8 und Grundsatz 2.11 und somit völlig differente Bewertungsaspekte vermischt wurden. Ergänzend ist festzuhalten, dass landesplanerische Grundsätze abwägungsfähig sind. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz.<br/>                 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 rd. 26 % (auch 26,4 % entsprechend den Rundungsregeln auf die Ganze Zahl rd. 26 %). Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend. 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 hingegen 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> |

|                 |   |  |   |
|-----------------|---|--|---|
|                 |   | Redaktioneller Hinweis zur Abwägung 2.3 der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung; Stand August 2023: Dort heißt es 25 % - so wie G2.11 ausführt. Im offengelegten vorläufigen Abwägungsvorschlag handelte es sich um einen Schreibfehler. Gemeint war auch hier der Prozentsatz nach LEP HR G2.11.  |   |
| Ö<br>19.1<br>15 | Zu TöB 3.1: Die Gesellschaft befindet offenbar sich in einem Interessenkonflikt, zumindest der Sachverhalt aus TöB 2.3 hätte beanstandet werden müssen.   | Meinungäußerung. Es liegt kein Interessenkonflikt vor.   | K |
| Ö<br>19.1<br>16 | Zu TöB 8.2: Wieder wird das INSEK 2030 der Stadt Luckau falsch ausgelegt, lt. INSEK ist die Fläche als prioritäre Wohnbaufläche vorgesehen. Rund 3200m <sup>2</sup> VKF zur Beseitigung der Unterversorgung von ca. 600 Einwohnern sind mehr als unangemessen. Eine Reduzierung des Planvorhabens auf den ursprünglichen Umfang (Februar 2021) hätte mehrere Planungsalternativen zugelassen.   | Das INSEK 2030 der Stadt Luckau sah bereits eine Siedlungsflächenerweiterung an der Lübbener Straße vor; diese wird nur teilweise für das Planvorhaben in Anspruch genommen. Eine Fortentwicklung des INSK durch den B-Plan ist nach Abwägung möglich. Auch das Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau zeigt, dass es in Luckau Ost ein Defizit an Nahversorgung gibt. Kleine Baulücken oder leerstehende Gebäude in Luckau Ost wurden bereits untersucht und eignen sich aufgrund der geringen Größe nicht für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes (vgl. Begründung Planungsalternativen).                             | Z |
| Ö<br>19.1<br>17 | Zu TöB 8.3: Die Untersuchung der Betroffenheit von Tieren im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz ist stark mangelhaft.  | Der Fachbeitrag Artenschutz und der Umweltbericht wurden im Laufe des Verfahrens ergänzt. Die ergänzten Fassungen lagen der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vor. Diese hat keine Einwände erhoben.  | V |
| Ö<br>19.1<br>18 | Die Abwägungstabelle ist nicht datiert und unterzeichnet. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Abwägende vermutlich nicht Mitarbeiter der Luckauer Stadtverwaltung ist, zu groß ist der Einfluss der vom Vorhabenträger beigebrachten Unterlagen. Die Stadt Luckau führt das Verfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 22 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB als Bauleitplanung durch und hat die Stellungnahmen selbst objektiv und souverän abzuwägen.  | Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die Abwägungstabelle muss nicht unterzeichnet werden und ist mit dem Stand: September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022 datiert. Die Abwägung wurde durch die Zusammenarbeit des Planungsbüros mit den Fachplaner und der Stadtverwaltung vorgenommen. Der Hinweis ist korrekt. Die Stadt wägt die Stellungnahme zusammen mit den Fachplanern und dem Planungsbüro ab.   | K |
| Ö<br>19.1<br>19 | <u>Der Fachbeitrag Artenschutz</u><br>Das allergrößte Manko ist hier, dass der Bereich der größten (vermuteten) Biodiversität, nämlich die Koppel bzw. Weidefläche nicht untersucht wurde. Demzufolge sind sämtliche Schlussfolgerungen zum Vorkommen der unterschiedlichsten Arten als unvollständig und damit als definitiv falsch zu bewerten. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde nicht vollumfänglich durchgeführt. Folglich erfolgte auch die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die betroffenen Arten nicht. | Die Koppel wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 von außen begutachtet (Sichtbeobachtung mit Fernglas und Spektiv). Im Februar 2023 erfolgte eine zusätzliche Begehung der Koppelfläche. Insbesondere das Birkenwäldchen auf der Koppelfläche wurde 2021/2022 auch im Hinblick auf Höhlen und Spalten begutachtet. An den Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Innerhalb bzw. randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt. Artvorkommen im Bereich der Koppel wurden im Zuge der Kartierungen 2021/ 2022 mit erfasst. Zudem wurde der Bereich der Koppel 2023 | V |

|                          |  |  |   |
|--------------------------|--|--|---|
|                          |  | nachkontrolliert. Die Einschätzungen wurden bestätigt und werden im Fachbeitrag Artenschutz ergänzt.<br>Die vollumfängliche artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist in Kapitel 4, Seite 14 ff. im Fachbeitrag Artenschutz durchgeführt. Im Kapitel 5 sind die Kartiererergebnisse dargestellt und es wurde die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BnatSchG durchgeführt (Fachbeitrag Artenschutz Seite 22 ff.).   |   |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>20</b> | Unter 4.2 heißt es zu weiteren Säugetieren: „Die Wolfsterritorien liegen mehr als 30 km von Luckau entfernt. In der Stadt Luckau selbst sowie im direkten Umfeld sind bisher keine Vorkommen des Wolfes bekannt.“- diese Feststellung ist definitiv falsch, es leben 2 Rudel im Naturpark Niederlausitzer Landrücken & 3-4 in den Randlagen –Ulf Bollack LR 10.09.2022. Wölfe waren auch bereits mehrfach in Verkehrsunfälle um Luckau verwickelt. (siehe auch: <a href="https://fu.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Wolfsnachweise-Brandenburg-12-2021.pdf">https://fu.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Wolfsnachweise-Brandenburg-12-2021.pdf</a> ) Weitere geschützte Säugetierarten wie z.B Maulwurf, Eichhörnchen, Igel, wurden nicht untersucht, obwohl im Plangebiet definitiv vorhanden. | Die Karte der Wolfsterritorien wurde zuletzt am 09.03.2022 aufgerufen. Zu diesem Zeitpunkt waren innerhalb der Stadt Luckau keinen Wolfsrudel angegeben.<br>Die Aussagen zu den genannten Wolfsvorkommen wurden geprüft und im Fachbeitrag Artenschutz ergänzt.  | V |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>21</b> | Unter 4.4 heißt es: „Die östlich an die Ackerfläche angrenzende Weidefläche war während der gesamten Kartierzeit mit einem Elektrozaun abgezaunt und konnte daher nicht begangen werden.“ die Ausklammerung der Weidefläche wurde bereits kommentiert, jedoch liegt diese westlich der Ackerfläche. War der Gutachter überhaupt jemals vor Ort?  | Die Weidefläche befindet sich westlich der Ackerfläche. Der redaktionelle Fehler wurde korrigiert.   | V |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>22</b> | Unter 4.7 heißt es: „Auf der Vorhabenfläche wurden im Zuge der aktuellen Begehungen nur wenige Futter- bzw. Nektarpflanzen für Schmetterlingen festgestellt“- auch diese Feststellung ist falsch, ein großflächiges Brennesselfeld, Obstbäume, ein mittelgroßer mehrstämmiger Holunder und diverse Wildkräuter sind vorhanden und stellen eine hervorragende Insektenweide dar.  | Die Aussage wird nicht geteilt. Die Vorhabenfläche 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 finden sich Futter- und Nektarpflanzen vor allem für weit verbreitete Schmetterlinge und Insekten mit geringen Habitatansprüchen.<br>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 | Z |

|                          |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|
|                          |   | Futterpflanzen für weit verbreitete Insektenarten darstellen. Pflanzenarten mit speziellen Habtatansprüchen, 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.  |   |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>23</b> | Zu den unter 5.2.1.1 nachgewiesene Arten europäischer Vogelarten ist festzustellen, dass mindestens die Krähe ( <i>Pica pica</i> ) und der Kolkrahe ( <i>Corvus corax</i> ) in der Auflistung fehlen. Der Acker dient zusätzlich saisonal als Rast- u. Futterplatz für Graugänse ( <i>Anser anser</i> ) und seltener für Schwäne. Zur demontierten Nisthilfe für Störche ist festzustellen, dass diese tatsächlich nicht bebrütet, aber besucht, umkämpft und zur Paarung benutzt wurde, folglich also nicht unbenutzt war. | Die Nebelkrähe ( <i>Corvus cornix</i> ) wurde innerhalb der Vorhabenfläche als Nahrungsgast nachgewiesen und ist in Tabelle 7 des Fachbeitrags Artenschutz aufgeführt. Die Elster ( <i>Pica pica</i> ) und der Kolkrahe ( <i>Corvus corax</i> ) wurden im Zuge der faunistischen Erfassungen nicht im Untersuchungsgebiet festgestellt. Eine Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die beiden Arten werden im Fachbeitrag Artenschutz ergänzt. Im Zuge der faunistischen Kartierungen 2021 und 2022 sowie Nachkontrolle 2023 wurden keine Hinweise auf rastende bzw. Nahrung suchende Graugänse und Schwäne festgestellt. Bezüglich der Nisthilfe siehe vorliegende Abwägungstabelle Nr. 19.31. „Die Anlage unterliegt somit nicht dem Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG“ (Stellungnahme uNB zur frühzeitigen Beteiligung vom 18.02.2022). | V |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>24</b> | Die Liste der im Plangebiet nachgewiesenen Insekten und anderer Wirbelloser unter 5.4.1 ist komplett unvollständig!!! , die Artenvielfalt ist WESENTLICH umfangreicher.   | Es handelt 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. Fazit: Siehe hierzu vorliegende Abwägungstabelle Lfd. Nr. Ö 19.107 und Ö 19.121   | V |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>25</b> | Die CEF, VM und ÖBB wurden bereits zum Umweltbericht kommentiert.   | Sachverhaltsdarstellung. Die Anregungen wurden jeweils abgewogen.   | V |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>26</b> | Dieser Fachbeitrag liegt nur als Entwurf vor und scheint aufgrund der gravierenden qualitativen Mängel als ungeeignet den Ist- Zustand auf der Vorhabenfläche zu beurteilen und daraus geeignete Maßnahmen abzuleiten. Die Untersuchungen sind in qualifizierter Form für mindestens eine ganze Vegetationsperiode zu wiederholen und der Beitrag um die entsprechenden Ergebnisse zu ergänzen.   | Der Fachbeitrag Artenschutz lag im Entwurf vor. Zum Satzungsbeschluss liegt die Endfassung der Unterlage vor. Zu den gravierenden Mängeln, insbesondere der fehlenden Begutachtung der Koppelfläche sowie der Gärten und der Erfassung von Insekten wurde bereits in den obigen Punkten dezidiert Stellung genommen. Die Untersuchungen wurden in der Vegetationsperiode 2021 durchgeführt. Konkret ist dies in Kapitel 4 ff. des Fachbeitrag   | V |

|                                      |   |  |    |
|--------------------------------------|---|--|----|
|                                      |   | Artenschutz dargestellt. Erneute Erfassungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.  |    |
| <b>Ö</b><br><b>19.1</b><br><b>27</b> | <u>Das Lichtgutachten</u><br>Die für die Lichtuntersuchung wurden Einhausungen der Anlieferbereiche von Aldi Und Rewe berücksichtigt, welche aber wg. Der Ausnahme in TF 4.1 Satz 2 schallschutztechnisch nicht zwingend vorgeschrieben sind.   | Sachverhaltsdarstellung.<br>Sollte im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass es nicht erforderlich ist, die Warenanlieferung einzuhausen, ist dies unschädlich für das Thema Lichtemissionen. Denn: Für das konkrete Bauvorhaben soll ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorgelegt werden. Dies muss dann auch die Warenanlieferung beachten.  | V  |
| <b>Ö</b><br><b>19.1</b><br><b>28</b> | Auf der Abbildung 2. „Nahversorgungsstandort der Stadt Luckau, Visualisierung, Lichtberechnungsmodell Parkplatz- und Wegebeleuchtung. Nordansicht.“ Ist ersichtlich, dass die Anordnung der Leuchte W.Nr.10 nicht zu Abb.3 passt, die Leuchte „Werbung“ Fressnapf ist nicht erkennbar, die Leuchte Pylon ist nicht erkennbar, wurde evtl. mit der wesentlich kleineren W.Nr.15 verwechselt. | Bei dem Lichtgutachten handelt es sich um eine exemplarische Planung, die bereits auf B-Plan-Ebene die künftig mögliche Beleuchtungssituation und Blendwirkungen untersucht. Die vorhabenkonkrete Untersuchung erfolgt erst auf Baugenehmigungsebene, da diese die Umsetzung der Planung betrifft. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag bei der Umsetzung der Planung ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorzulegen. | SV |
| <b>Ö</b><br><b>19.1</b><br><b>29</b> | Die Abbildung 3. „Nahversorgungsstandort der Stadt Luckau. Lage der beleuchteten Werbeanlagen (genordet, ohne Maßstab).“ Zeigt eine veraltete Planzeichnung. Die Leuchte Pylon ist falsch bezeichnet mit W.Nr.15 anstatt W.Nr.18 und vermutlich nicht aktuell verortet.   | Siehe Lfd. Nr. Ö19.128   | V  |
| <b>Ö</b><br><b>19.1</b><br><b>30</b> | In Tabelle 3 Werbe-/Beleuchtungsanlagen ist die Leuchte W.Nr. 18 Werbeanlagen Werbepylon als 1- seitig ca. 14 m <sup>2</sup> beschrieben. Ist der geplante Pylon tatsächlich nur einseitig?, Standard für REWE Pylone ist die Anordnung als dreiseitiges Prisma.  | Siehe Lfd. Nr. Ö19.128   | K  |
| <b>Ö</b><br><b>19.1</b><br><b>31</b> | Die Tabelle 4. „Immissionsorte IO mit Adresse, relevante Fassade, Gebieteinstufung.“ Gibt für den Immissionsort 3 Labeurer Straße 33 an.  | Siehe Lfd. Nr. Ö19.128   | K  |
| <b>Ö</b><br><b>19.1</b><br><b>32</b> | Unter 4.2 „Raumaufhellung“ wurde die Aufhellung durch Fahrzeuge auf dem Gelände nicht berücksichtigt bzw. nicht untersucht. Besonders durch zur Wohnbebauung gerichtete Verkehre ist jedoch mit erheblichen Aufhellungen zu rechnen. Die Aufhellung durch nach außen scheinende Innenbeleuchtung der Gebäude wurde nicht berücksichtigt bzw. nicht untersucht.                              | Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an die Fachplaner weitergegeben.   | H  |
| <b>Ö</b><br><b>19.1</b><br><b>33</b> | Unter 4.3 „Blendung“ wurde die Blendung durch Fahrzeuge auf dem Gelände nicht berücksichtigt bzw. nicht untersucht. Besonders durch zur Wohnbebauung gerichtete Verkehre ist jedoch mit erheblichen Blendungen zu rechnen. Die Blendung durch nach außen scheinende Innenbeleuchtung der Gebäude wurde nicht berücksichtigt bzw. nicht untersucht.  | Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an die Fachplaner weitergegeben.   | H  |

|   |   |   |          |
|---|---|---|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>34</b></p> | <p>Unter 5.2 Blendung heißt es „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 von <math>k = 64</math> bzw. 32 an allen Immissionsorten überschritten. „Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert nach der Lichtleitlinie in Bezug auf die Raumaufhellung maßgeblich durch die Parkplatz- und Wegebeleuchtung überschritten. Sollte der Parkplatz von den Kunden nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden, kann eine ausreichende Dimmung der Leuchten in diesem Zeitraum zu einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes führen.“ Für den Zeitbereich 20:00 bis 22:00 Uhr sind zwingend entsprechende Maßnahmen vorzusehen um die Richtwerte einzuhalten. Bei Verwendung anderer als der hier zugrunde gelegten Leuchten verliert dieses Gutachten seine Gültigkeit.</p> | <p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an die Fachplaner weitergegeben.</p>   | <p>H</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>35</b></p> | <p>Fazit:<br/>                 Einige Leuchten sind falsch verortet, teilweise vermutlich bedingt durch die veraltete Planzeichnung, daher sind die Prognosen für die aktuelle Planung nicht mehr vollumfänglich zutreffend.<br/>                 Blendungen und Aufhellungen durch Fahrzeuge auf der Planfläche wurden nicht berücksichtigt.<br/>                 Blendungen und Aufhellungen durch die Innenbeleuchtungen der Gebäude auf der Planfläche wurden nicht berücksichtigt.<br/>                 Für die Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Blendung <math>k=64</math> in der Zeit von 20:00 bis 22:00 Uhr ist kein Lösungsvorschlag formuliert.</p>  | <p>Siehe Lfd. Nr. Ö19.128<br/>                 Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird daher an die Fachplaner weitergegeben.</p>   | <p>H</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>36</b></p> | <p><u>Das Schallgutachten</u><br/>                 Die Größe der Darstellung des Plangebietes von Abb.1 &amp; 2 unterscheidet sich unverständlicherweise recht deutlich.</p>  | <p>Redaktioneller Hinweis für das Gutachten. Kein Einfluss auf die Planinhalte.<br/>                 Bei diesen Abbildungen handelt es sich um grobe Übersichtspläne, die einen rein informativen Charakter haben und unmaßstäblich dargestellt sind. Die tatsächlichen Grenzen des Plangebiets und deren exakte Flurstücksabgrenzung sind in der Planzeichnung dargestellt. Es erfolgt eine grobe Anpassung, die jedoch ebenfalls unmaßstäblich ist.</p> | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>37</b></p> | <p>Das Gutachten stützt sich in großen Teilen auf die Angaben des Verkehrsgutachtens, welches unrealistisch niedrige Aussagen zum Verkehrsaufkommen trifft und daher angezweifelt wird.</p>   | <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die Zahlen des Verkehrsgutachtens sind korrekt ermittelt und fachlich richtig. Das hat auch das Landesumweltamt bestätigt. Vgl. Stellungnahme vom 06.07.2023, Lfd. Nr. 7.43 der Abwägungstabelle TöB.</p>   | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>38</b></p> | <p>Korrekturwerte für die Fahrbahnlage und -beschaffenheit der L52 werden nicht bzw. mit 0 dB berücksichtigt.</p>   | <p>Die Tabelle 4a und 4b der RLS-19 stellen die Zuschläge für den Fahrbahnbelag dar. Diese sind frei zugänglich. Demnach haben alle nicht gepflasterten Fahrbahnbeläge einen Zuschlag <math>\leq 0</math> dB. Die Vergabe eines Zuschlags von 0 dB für „nicht geriffelter Gussasphalt“ stellt somit eine Abschätzung zur sicheren Seite dar.</p>  | <p>V</p> |

|   |   |   |          |
|---|---|---|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>39</b></p> | <p>Entgegen dem Umweltbericht wird von asphaltierten Fahrgassen ausgegangen, jedoch auf die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen im Falle nicht asphaltierter Fahrwege hingewiesen.</p>   | <p>Geplant ist die Fahrgassen in Asphalt und die Parkplätze mit Betonverbundpflaster herzustellen. Bei Verwendung lärmarmen Einkaufswagen könnten die Fahrgassen auch gepflastert werden. Nach derzeitigem Stand soll die 1 Variante zur Anwendung kommen. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.</p>  | <p>U</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>40</b></p> | <p>Die unter 6.2.3 und 6.2.4 angesetzten Parameter für die Dauer einer Anlieferung und die Anzahl der Rollbewegungen erscheinen sehr niedrig, z.B. Leergutverladungen scheinen weitgehend unberücksichtigt. Eine Anlieferung von nur 3 Paletten oder Rollcontainern pro Lieferung erscheint, auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht, unrealistisch.</p>                | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Gutachten wurde angepasst.</p>   | <p>V</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>41</b></p> | <p>Gemäß der unter 6.2.5 angegebenen Ein- u. Ausstapelquote für Einkaufswagen benutzen von insgesamt 3135 Kunden nur 2140 einen Einkaufswagen (rund 68 %), diese Annahme ist zu niedrig.</p>  | <p>Bei dieser Betrachtung geht es lediglich um die Einkaufswagen im Freien. Es wird davon ausgegangen, dass einige Kunden keinen Einkaufswagen oder einen Einkaufswagen im Markt nutzen. In einer worst-case Betrachtung wurde die Annahme von 2 Stapelvorgängen pro Minute je EKW-Box im Falle des Discounters und des Vollsortimenters sowie 0,5 Stapelvorgänge pro Minute im Falle des zoologischen Fachgeschäfts getroffen.<br/>                 Das ergibt in Summe pro Tag (6-22 Uhr)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1920 Stapelvorgänge für den Discounter,</li> <li>• 1920 Stapelvorgänge für den Vollsortimenter und</li> <li>• 480 Stapelvorgänge für das zoologische Fachgeschäft.</li> </ul> <p>Laut Verkehrsgutachten werden allerdings nur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 875 Kunden-Wege für den Vollsortimenter</li> <li>• 2090 Kunden-Wege für den Discounter und</li> <li>• 170 Kunden-Wege für das zoologische Fachgeschäft</li> </ul> <p>erwartet. Das Lärmgutachten betrachtete bereits mit der bisherigen Annahme den lärmtechnisch ungünstigeren Fall.</p> | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>42</b></p> | <p>Die unter 9.1 gezogene Schlussfolgerung: „Nur durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in diesem Zeitbereich könnten diese Lärmemissionen kompensiert werden.“ mag aus gutachterlicher Sicht sinnvoll erscheinen, jedoch sieht der § 45 StVO diese Regulierung im gegebenen Fall nicht vor.</p>                                       | <p>Sachverhaltsdarstellung. Die Aussage verdeutlicht, dass durch die Reduzierung der Geschwindigkeit die Lärmemissionen verringert werden können. Die Beurteilung erfolgte unabhängig den Regelungen der StVO.</p>  | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>43</b></p> | <p>Die in Anlage 1 gezeigte LKW Fahrlinie „Fressnapf“ ist nach Stand der heutigen Fahrzeugtechnik komplett unrealistisch. Die in der ergänzenden Abbildung (Lärmkarte) angewendete Skalierung der Pegeldifferenz mit einem Maximalwert von nur &gt;11 dB ermöglicht keine realistische Bewertung, da lokal mit wesentlich größeren Pegeldifferenzen zu rechnen ist.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Berechnung wurde angepasst.</p>  | <p>V</p> |

|   |   |   |          |
|---|---|---|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>44</b></p> | <p>Fazit: Aufgrund falscher Grundannahmen kommen die Gutachter zu falsch niedrigen Ergebnissen.</p>   | <p>Die Berechnung wurde angepasst. Der ergänzte Schallgutachten wurde von der Immissionsschutzbehörde bestätigt (vgl. Stellungnahme LfU vom 28.07.2023, TöB-Abwägung Lfd. Nr. 7.53ff</p>  | <p>V</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>45</b></p> | <p><u>Das Verkehrsgutachten</u><br/>                 Grundlegende Mängel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunden von Bäckerei mit Café u. Packstation für das Verkehrsaufkommen nicht berücksichtigt</li> <li>• die Packstation wird bislang unberücksichtigten Verkehr zwischen 22:00h und 6:00h generieren</li> <li>• Minderungsfaktoren zu hoch</li> <li>• Falsche Annahmen bzgl. vorhandener Fußwege (vgl. Bild 6 (S.5) mit Plan 2.1 (S.57))</li> <li>• geplante 1,5m Fußwegbreite unterschreiten die Regelbreite von 2,5 m erheblich</li> <li>• die künstlich niedrigen Ergebnisse dienen als Grundlage für das Schallgutachten</li> <li>• keine Radfahrwege vorgesehen – bei nur 70% MIV</li> <li>• gesamtstädtischer Verkehr sowie der Nahbereich wurde nicht untersucht besonders Calauer Straße, Südpromenade u. Lindenstraße.</li> </ul> | <p>Die Kunden der Bäckerei generieren sich zum Großteil aus den Kunden der anderen Einrichtungen und sind dadurch in der Abschätzung enthalten.<br/>                 In der Begründung zum B-Plan werden lediglich beispielhaft die Nutzungen aufgezählt, die als ergänzende Nutzung in einem Nahversorgungsstandort gemäß der EZK-Fortschreibung empfehlenswert wären. Eine Betrachtung aller im Plangebiet möglicherweise zulässigen Nutzungen ist nicht notwendig. Es reicht für den B-Plan aus die Verkehre, die durch die bisher geplanten Nutzungen generiert werden anzunehmen und im Verkehrsgutachten zu analysieren und zu bewerten. Es geht um die Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.<br/>                 Die Minderungsfaktoren wurden entsprechend den Vorgaben der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ gewählt.<br/>                 Die geplanten Gehwege werden entsprechend den Regelbreiten der Geh- und Radwege gemäß RaSt als gemeinsamer Geh- und Radweg angelegt.<br/>                 Entsprechend der Aufgabenstellung wurde im Verkehrsgutachten das Plangebiet und der Einmündungsbereich in die L 52, Lübbener Straße untersucht.<br/>                 Fazit: Die Zahlen des Verkehrsgutachtens sind korrekt ermittelt und fachlich richtig. Das hat auch das Landesumweltamt bestätigt. Vgl. Stellungnahme vom 06.07.2023, Lfd. Nr. 7.43 der Abwägungstabelle TöB.</p> | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>46</b></p> | <p>In Abschnitt 2 ist eine 10m breite Einmündung zur L52 textlich und bildlich (Bild 4) dargestellt, in der Begründung 9.5 ist jedoch ein Zufahrtsbereich von 20,0 m beschrieben. Die Zeichnungen der Anlage zeigen eine weitere unbemaßte Breite.</p>  | <p>Der Hinweis zum Gutachten ist ohne Einfluss auf die Planungsinhalte. Der Bebauungsplan setzt einen Zufahrtsbereich von 20,0 m fest. In diesem Bereich kann der Vorhabenträger seine 10 m breite Zufahrt errichten. Dem städtebaulichen Konzept ist zu entnehmen, dass der Vorhabenträger lediglich eine Breite von 10,0 m für die Errichtung der Zufahrt benötigt. Da es sich bei dem Bebauungsplan aber um ein Angebotsbebauungsplan und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird hier zur Sicherstellung einer geordneten und konfliktfreien Erschließung des Plangebiets ein größerer Spielraum zur Errichtung dieses Zufahrtsbereichs gewährleistet.</p>   | <p>Z</p> |

|   |   |   |                |
|---|---|---|----------------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>47</b></p> | <p>Die Gewährleistung einer sicheren und eindeutigen Verkehrsführung durch eine Trennung der Zufahrt zum Plangebiet und der Zufahrt zu den Parkplätzen vor Aldi ist nicht nachvollziehbar. Bild 5 zeigt für Fußgänger nur eine geplante Aufstellfläche vor der Querungshilfe, jedoch keinerlei weitere geregelte Verkehrsführung, vielmehr befindet sich die Aufstellfläche in einer Grünfläche. Ein noch anzulegender nördlicher Fußweg ist beschrieben, in der Begründung zum B-Plan Kap 10.5 5.52 ist jedoch ein zweiter südlicher Fußweg bis Lübbenauer Str. beschrieben.</p>                         | <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Das Verkehrsgutachten belegt, dass eine sichere Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer mit Hilfe einer Querungshilfe gewährleistet werden kann. Die detaillierte Planung erfolgt durch einen Erschließungsplaner, der bereits die zukünftige Verkehrsführung sowie Errichtung von zwei kombinierten Fuß- und Radwegen nördlich und südlich der Lübbener Straße sowie die Gewährleistung der Schleppkurvenanalyse mit dem Bauamt der Stadt Luckau sowie mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt hat. Die geregelte Verkehrsführung für Fußgänger auf dem Plangebiet selbst ist nicht notwendig. Hier wird an das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erinnert.</p> | <p>N</p>       |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>48</b></p> | <p>Es besteht kein straßenbegleitender Fußweg in das Wohngebiet am Rietweg. Der Fußweg sollte bis in den verkehrsberuhigten Bereich Rietweg geführt werden.</p>   | <p>Dem Hinweis wird nachgekommen. Der kombinierte Fuß- und Radweg nördlich der Lübbener Straße soll von der Bushaltestelle östlich des Rietwegs bis zum bestehenden Fußweg an der Ecke Lübbener Straße / Stoßdorfer Weg geführt werden.</p>   | <p>V</p>       |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>49</b></p> | <p>Radfahrer wurden offensichtlich bei der Planung ganz vergessen.</p>  | <p>Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird ein gemeinsamer Geh- und Radweg entsprechend den Regelbreiten gemäß RaSt angelegt. Eine entsprechende Aussage wurde in der Begründung zum B-Plan ergänzt.</p>   | <p>V<br/>B</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>50</b></p> | <p>Die Prognose zur Verkehrsentwicklung ist in mehrfacher Hinsicht falsch. Im Juli 2018 wurde die LKW Maut auch für B-Straßen eingeführt, die Verkehre der L52 (1. Ordnung) &amp; L526 (2. Ordnung) fließen direkt vor dem Vorhaben. Die Strecke dient auch der Verkehrsumleitung bei Störungen auf der BAB 13 in beiden Fahrtrichtungen (Ast. Duben –Spreewalddreieck-Ast. Calau). Seit 2010 hat sich der Bestand an Fahrzeugen im Land Brandenburg um 16,0% erhöht (Stand Jan.2021, Amt für Statistik Berlin Brandenburg), was sich sicher nicht in abnehmenden Verkehrsströmen widerspiegeln wird.</p> | <p>Das Kreisentwicklungskonzept 2030+, des LK Dahme-Spreewald (Dezember 2020) geht von einem Bevölkerungsrückgang in der amtsfreien Stadt Luckau aus, daher ist hier regional auch nicht von einer Zunahme des Verkehrs auszugehen, auch wenn sich der Bestand an Fahrzeugen brandenburgweit erhöht.</p> <p>Die Fachbehörden haben die verkehrstechnische Untersuchung im Rahmen der Beteiligungsschritte geprüft und nach Anpassungen bestätigt. Die Annahmen wurden als plausibel befunden. Dem schließt sich der Plangeber an. Dies gilt auch für die Punkte Ö19.151 und 19.152.</p>   | <p>K</p>       |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>51</b></p> | <p>DTV 2010= 2749; DTV 2015=2744; DTV 2022=2457 → minus rd.11% sind eine unrealistische Annahme der Abnahme gegenüber den amtlichen Erfassungen (Erfassung 2022 nur für 24h).</p>   | <p>Der DTV für die L 52 Abs. 270, Lübbener Straße, wurde anhand der Zählung vom 06.10.2021, mit dem anerkannten Verfahren zur Hochrechnung einer Kurzzeitzählung innerorts auf die Bemessungsverkehrsstärke ermittelt. Die, im Bild 10 auf Seite 6, angegebenen DTV gelten für den angrenzenden Abs. 260 und sind somit nicht miteinander vergleichbar. Sie wurden hier nur zur Aufzeigung des Trends der Abnahme des Verkehrs seit 2000 herangezogen.</p>  | <p>K</p>       |

|   |   |  |          |
|---|---|--|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>52</b></p> | <p>Die am 06.10.2021 durchgeführte 24-Stunden-Querschnittszählung auf der L 52, Abs. 270, Lübbener Straße, im unmittelbaren Bereich des Plangebietes, kommt im Ergebnis mit 2779 KFZ/24h zu einer relativ geringen Verkehrsstärke. Die Verkehrszählung an nur 24 Stunden scheint ungeeignet ein realistisches Abbild der tatsächlichen Verkehrsstärke zu liefern.</p>   | <p>Der DTV wurde mit dem anerkannten Verfahren zur Hochrechnung einer Kurzzeitanzählung innerorts auf die Bemessungsverkehrsstärke ermittelt. Hierbei wird u. A. auch der Zählmonat berücksichtigt. Auch das Landesamt für Umwelt bestätigt in der Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung, dass die Zahlen des Verkehrsgutachtens plausibel und nachvollziehbar sind.</p>  | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>53</b></p> | <p>lt. Begründung 10.6 erfolgte am 05. Juli 2022 eine Verkehrszählung vom Ingenieurbüro für Verkehrstechnik (IfV)- Müller &amp; lange GmbH. „Gemäß dieser Zählung ergibt sich zwischen 06:00 und 22:00 Uhr entlang der Lübbener Straße ein Verkehrsaufkommen von 2.626 PKW/24h.“ Dies lässt auf wesentlich höhere Verkehrsstärken schließen, da hier nur das Ergebnis für PKW genannt ist.</p>  | <p>Bei der durchgeführten Verkehrszählung wurden insgesamt 2.779 Kfz (Pkw+Lkw)/24h gezählt, davon 2.600 Kfz/24 von 06.00 bis 22.00 Uhr. Entsprechend des Verfahrens wurde daraus ein DTV (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke) von 2.457 Kfz/24h ermittelt. Dieses Verfahren berücksichtigt die am Wochenende in der Regel geringere Verkehrsbelastung bei der Durchschnittsermittlung. Die Angaben beziehen sich auf den gesamten Verkehr (Krad, Pkw &amp; Lkw)</p>             | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>54</b></p> | <p>lt. Begründung 6.4 hat „Eine erste Verkehrszählung eine Verkehrsbelastung von ca. 7445 Kfz/24h ins Stadttinnere Luckaus ergeben und ca. 7473 Kfz / 24 Haus der Stadt (entlang der I52).“ Diese Werte wurden nicht berücksichtigt. Diese Angaben sind in der Fassung für die Offenlegung entfernt worden.</p>   | <p>Die Verkehrsbelastung auf der Lübbener Straße von 2.779 Kfz / 24h (DTV 2.457 Kfz / 24 h) entspricht dem, was am 6.10.2021 durch das Büro IfV – Müller &amp; Lange ermittelt wurde. Die deutlich höhere Verkehrsbelastung resultiert ggf. aus der Annahme, dass die im Übersichtsplan dargestellten Zählplattennummern der ermittelten Verkehrsbelastungen entsprechen.</p>  | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>55</b></p> | <p>Die Seite 4 der Anlagen- „Ergebnisse der Verkehrszählung“ trägt die Vermerke“ Verkehrszählung I54, Abs. 080 – OD Suschow“ und „27.04.2022 bis 03.05.2022“, hier zeigt sich eine mögliche Verwechslung der Daten, was die geringen Werte erklären kann, aber auch, dass gewöhnlich ein größerer Zeitraum, hier 8 Tage, beobachtet wird.</p>   | <p>Die Seite 4 der Anlage wurde versehentlich mit der Kopfzeile einer früheren Untersuchung versehen. Die dargestellten Daten entsprechen aber dem Ergebnis der Verkehrszählung auf der L 52, Lübbener Straße in Luckau (östlich Rietweg) am Mittwoch, 06.10.2021. Die Anlage wurde entsprechend korrigiert.</p>   | <p>V</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>56</b></p> | <p>Die Tabelle Seite 9 der Anlage 2 verstärkt den Verdacht einer Vertauschung von Rohdaten, denn diese Tabelle passt nicht zum Vorhaben. Demnach verlassen zwischen 8:00h und 9:00h keine KFZ das Gelände, zwischen 8:00h und 9:00h nur 4 KFZ. Die folgende Tabelle zeigt, dass die ersten 2 Mitarbeiter das Gelände erst zwischen 6:00h und 7:00h befahren. Zwischen 7:00h und 8:00h folgen 5 weitere Mitarbeiter und 7 Kunden. In der Zeit von 20:00h bis 22:00h befahren keine Kunden das Gelände. Diese Annahmen sind für das Planvorhaben unrealistisch niedrig. Diese Fehler ziehen sich durch sämtliche weiteren Tabellen/ Berechnungen und verfälschen somit die Ergebnisse mehr als unerheblich.</p> | <p>Die im Verfahren herangezogenen Vorgaben zur Verteilung der Quell- und Zielverkehre gehen von einer Öffnungszeit von 06.00 bis 22.00 Uhr aus. Das heißt, die abgeschätzten Verkehre erstrecken sich über einen geringeren Zeitraum als diese später ggf. auftreten werden und die Verkehrsspitzen verdichten sich. Im Ergebnis entstehen bei der Abschätzung höhere Verkehrsbelastungen in der (maßgebenden) Spätspitzenstunde von 16:00 bis 17:00 Uhr als im späteren Betrieb.</p> | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>57</b></p> | <p>Die angenommenen Minderungsfaktoren, Verbundeffekt von 30-40%; Mitnahmeeffekt 25%; Faktor PKW Besetzung 1,3-1,4 &amp; MIV 70-80% sind allesamt viel zu hoch angesetzt und dienen einzig der Darstellung eines</p>  | <p>Die getroffenen Annahmen entsprechen den Vorgaben der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“.</p>   | <p>K</p> |

|                          |   |  |   |
|--------------------------|---|--|---|
|                          | möglichst geringen Zuwachses des Verkehrsaufkommens durch das Planvorhaben.   |  |   |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>58</b> | Zur Verdeutlichung ein Beispiel: von 4 PKW Fahrern die früh Luckau in östliche Richtung verlassen wird einer das EKZ aufsuchen, auf der Heimfahrt wird ein anderer der 4 das EKZ aufsuchen, und das an allen Werktagen, nicht zu vergessen bei jedem dritten Besuch mindestens 2 Geschäfte aufzusuchen und einen weiteren Mitfahrer mitzubringen ... Das trifft im Übrigen auch auf alle anderen Vorbeifahrer zu, wie die ca. 20% LKW Fahrer das umsetzen sollen ist jedoch vollkommen unklar. Also alles Blödsinn. Unter Beachtung der umliegenden REWE u. Aldi Märkte ist anzunehmen, dass Lieferverkehre auch aus westlicher Richtung, sprich später der I526 folgend aus/nach Lübbenau oder der I52 folgend aus/nach Calau erfolgen werden, nicht wie angenommen nur aus/in Richtung 887. | Dieser Ansatz ist falsch. Es fährt nicht 1 von 4 Personen, die auf der L 52 fahren, ins Plangebiet, sondern von 4 Personen, die ins Plangebiet fahren, fährt 1 Person bereits jetzt auf der L 52, z.B. auf dem Weg von der Arbeit nach Hause. Somit führen nur die restlichen 3 Kunden zu einer höheren Verkehrsbelastung auf der L 52.<br>Zum Beispiel: Für einen Supermarkt an einer Straße mit höherem Pendleranteil und teil-integriert (d.h. mit angrenzender Wohnbebauung, aber nicht im Ortszentrum), wurde ein Mitnahmeeffekt von 62% ermittelt.   | Z |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>59</b> | Eine realistische Schätzung des Kundenaufkommens/Tag sieht folgendermaßen aus:<br>Rewe =1000; Aldi =2000; Zoo =100 = 3100 → Mittelwert, diese Werte werden in „3.3.2 Abschätzung der Kunden-/Besucheranzahl über die Verkaufsfläche“ bestätigt und sogar übertroffen.   | Bei der hier getroffenen Schätzung wurden Verbundeffekte, Mitnahmeeffekte und der Pkw-Besetzungsgrad nicht berücksichtigt. Die in der Verkehrsuntersuchung abgeschätzten zusätzlichen Verkehre entsprechen den Vorgaben der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“.  | Z |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>60</b> | Im Ergebnis $3100 \times 80\% \text{ MIV} = 2480 \times 2 \text{ (hin \& rück)} = 4960 \text{ PKW/d}$ als realistische Annahme.   | Siehe Ö 19.159   | K |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>61</b> | Die Zeichnungen in der Anlage zeigen eine deutlich breitere Einmündung als zuvor mit 10m beschrieben.   | Der Hinweis zum Gutachten ist ohne Einfluss auf die Planungsinhalte. Der Bebauungsplan setzt einen Zufahrtsbereich von 20,0 m fest. In diesem Bereich kann der Vorhabenträger seine 10 m breite Zufahrt errichten. Dem städtebaulichen Konzept ist zu entnehmen, dass der Vorhabenträger lediglich eine Breite von 10,0 m für die Errichtung der Zufahrt benötigt. Da es sich bei dem Bebauungsplan aber um ein Angebotsbebauungsplan und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird hier zur Sicherstellung einer geordneten und konfliktfreien Erschließung des Plangebiets ein größerer Spielraum zur Errichtung dieses Zufahrtsbereichs gewährleistet. | K |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>62</b> | Die Schleppkurvennachweise sind abenteuerlich, besonders Ausfahrt SZ 90° rechts zeigt die Unfähigkeit der beteiligten Planer, hier muss die Stadt unbedingt regulierend eingreifen.   | Die Erschließungsplanung wurde inzwischen mit der Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt und angepasst. Das Ausfahren für Sattelzüge nach rechts ist nach der Anpassung der Pläne auch problemlos möglich. Nach wiederholter Prüfung des Erschließungsplaners der anderen Schleppkurvennachweise kann bestätigt werden, dass die verwendeten Schleppkurven den Richtlinien für die angegebenen Fahrzeuge entsprechen. Bei den Fahrzeugen  | V |

|                          |  |  |   |
|--------------------------|--|--|---|
|                          |  | wurde vereinbarungsgemäß ein Sattelzug (16m Länge) gemäß der RAS-K-EAE verwendet. Zudem wurde eine Schleppkurvenanalyse durchgeführt, die belegt, dass auch die innere Erschließung über den Parkplatz und die Durchwegung für LKW im Plangebiet möglich ist.  |   |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>63</b> | Fazit:<br>Die Datenerfassung ist nicht schlüssig, die Minderungsfaktoren zu hoch, damit scheint das Gutachten ungeeignet die Auswirkungen des Planvorhabens realistisch einzuschätzen. Die Schleppkurvennachweise wurden offensichtlich von Extern zugearbeitet, jedoch vom Gutachter nicht bewertet.  | Durch den beauftragten Erschließungsplaner, wurde die Zufahrtssituation nach Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Luckau sowie dem Landesbetrieb Straßenwesen überarbeitet und die Schleppkurven erneut nachgewiesen. Für alle Situationen wurde ein Sattelzug verwendet. Die Schleppkurven sind in den Plänen des Erschließungsplaners dargestellt. Zudem erfolgte eine Schleppkurvenanalyse, die zeigt, dass auch die innere Erschließung für LKW möglich ist.  | V |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>64</b> | <u>Die Auswirkungsanalyse</u><br>Im Abschnitt 2 „Methodik“ heißt es „Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt+Handel die Daten im Untersuchungsraum im April 2021/Juli 2021 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und Sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung ... „In dem angegebenen Zeitraum hat Stadt+Handel (mit Vorlauf) an der Teilfortschreibung des EHZK der Stadt Luckau gearbeitet. Diese Erhebung wurde demzufolge von der Stadt Luckau bezahlt, sogar ein nicht unerheblicher Nachtrag wurde notwendig. Jetzt partizipiert die Auftraggeberin von diesen Daten. Die Standortbegehung zur Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten konnte durch mehrere Geschäftsinhaber nicht bestätigt werden. Der Zweck der Erfassung und die Art & Weise der Durchführung bleiben weiterhin unklar. Es zeigt sich jedoch dass die Zusammenarbeit der Stadtverwaltung auf der einen und der Auftraggeberin auf der anderen Seite mit Stadt+Handel nicht zum Vorteil der Stadt Luckau führte, genau das Gegenteil ist eingetreten.<br>Nicht nur dass die Stadt Luckau die Datenerhebung für die Auftraggeberin bezahlt hat, ist das Gutachten auch als mindestens sehr gefällig zu bewerten. Die weiteren Ausführungen werden belegen, dass das Gutachten nicht unbefangen kein objektives Ergebnis liefert. | Wie bereits korrekt wiedergegeben wurde, hat Stadt+Handel die Daten im April 2021 sortimentsbezogen für das hier relevante Vorhaben erhoben (demnach eine Teilerhebung in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie und zoologischer Bedarf und lebendige Tiere). Diese Erhebung war somit vorhabenbezogen und wurde vollständig im Zuge der Auswirkungsanalyse getätigt.<br>Für das Einzelhandelskonzept war eine Vollerhebung in allen Sortimenten notwendig. Diese wurde (Kapitel Methodik im EHZK) im Juli 2021 durchgeführt. Bei Bestandserhebungen handelt es sich um temporäre Erfassungen, in diesem Zusammenhang wurden schlichtweg die Daten aus April nochmals abgeglichen, sodass beide Analysen auf den gleichen Datenstand zurückgreifen. Grundsätzlich ist der Gutachter gehalten immer auf die zum Zeitpunkt der Bearbeitung aktuellen Datenstand abzustellen. Die Erhebung der für die Auswirkungsanalyse relevanten Sortimente wurde somit für die Stadt erneut vorgenommen, dabei wurden auf die – durch die Auftraggeberin bereits finanzierte – Erhebung zurückgegriffen.<br>Die Behauptung, die Stadt Luckau hätte die Erhebung für die Auswirkungsanalyse finanziert ist schlichtweg falsch. Vielmehr konnte auf bereits vorhandene Erkenntnisse zurückgegriffen werden und ein Vorteil für die gesamtstädtische Erfassung erlangt werden. Dies ist anhand der Erhebungsdaten in beiden Dokumenten (Auswirkungsanalyse 04/07/2021 und EHZK 07/2021) auch eindeutig ablesbar.<br>Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend. | Z |

|   |  |   |          |
|---|--|---|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>65</b></p> | <p>Unter dem Punkt 3.1 „Makrostandort“ wird bereits fälschlicherweise angenommen, dass Luckau als Einzelhandelsstandort u.a. die Versorgung für Dahme/Mark übernimmt. Vielmehr ist die Stadt Dahme mit 3 Discountern und einem REWE bereits sehr gut aufgestellt und nicht auf die Luckauer Angebote angewiesen.</p>   | <p>Seitens Stadt+Handel wird empfohlen, sich diesbezüglich mit dem INSEK Luckau 2030 auseinanderzusetzen. Dort wird sogar ein noch weiträumigerer Verflechtungsbereich formuliert. Stadt+Handel sieht in der wirtschaftlichen Realität ebenfalls keine nennenswerte Verflechtungsbeziehung. Aus diesem Grund wurde i. S. eines Worst Cases (entgegen der landesrechtlich zugewiesenen Versorgungsfunktion) auf den Einbezug des Kaufkraftpotenzials verzichtet (wie mehrfach erwähnt: s. Fußnote 17 auf S. 19 oder auch in der Potenzialanalyse S. 48, S. 50 usw.). Dies lässt sich allein schon daran erkennen, dass die Kommune beim Einzugsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) ausgespart wurde. Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.</p> | <p>N</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>66</b></p> | <p>Der unter 3.3 und 4.5 beschriebene Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist als zumindest stark eingeschränkt zu bewerten, da nur eine Richtung bedient wird.</p>  | <p>Es erfolgt lediglich eine Beschreibung der ÖPNV-Anbindung (inklusive angebundener Linien). Die Anbindung wird keineswegs als gut bezeichnet und somit nicht überbewertet.</p>  | <p>N</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>67</b></p> | <p>Im „Steckbrief perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße“ (Tabelle 5) ist die direkte Lage an der L 52 und L 526 bezüglich des MIV als sehr gut bewertet, das Plangebiet liegt jedoch nicht direkt an der L 526.</p>   | <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass das Plangebiet nur unmittelbar an der L 52 liegt und darüber erschlossen wird. Die L 526 kreuzt die L 52 jedoch in unmittelbarer Plangebietsnähe. Die Anbindung an den MIV ist sehr gut. Der Fehler im Steckbrief hat keinen Einfluss auf die B-Planinhalte.</p>   | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>68</b></p> | <p>In den Steckbriefen zu den ZVB von Lübben und Lübbenau wurden die NVZ Marktkauf Lübben mit Reno und Takko und NVZ Rewe, Obi u.v.m. sowie NVZ Kaufland Lübbenau mit Aldi, Toom und weiteren nicht erwähnt.</p>   | <p>Die Standorte sind außerhalb des Untersuchungsraumes und somit in diesem Zuge nicht zu benennen (s. Kapitel 4.1). Ein Einbezug dieser Standorte würde den Untersuchungsraum aufblähen und eher zu einer zu starken und nicht realitätsnahen Streuung der Auswirkungen führen, da diese sodann auf mehrere Bestandsstrukturen aufgeteilt werden könnten. Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.</p>  | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>69</b></p> | <p>Tabelle 8: „Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens“ zeigt ein falsches Ergebnis der VKF-Differenz von nur +2222 m<sup>2</sup>. Hier wird der Aldi-Markt fälschlicher Weise dem Bestand zugerechnet, bekanntermaßen soll das Planvorhaben auf landwirtschaftlicher Nutzfläche errichtet werden, somit ist der aktuelle Bestand an VKF = 0 m<sup>2</sup>. Die lt. TF mögliche Differenz beträgt 3318 m<sup>2</sup>. Die weiteren sortimentspezifischen Darstellungen der VKF Differenzen sind demzufolge alle falsch.</p> | <p>Es handelt sich – wie umfassend in der Auswirkungsanalyse beschrieben (Kapitel 1, 2, 5.3, 5.4, 6.4 und 7) – um die Verlagerung des (bekanntermaßen) bestehenden ALDI Nord-Marktes mit derzeit 1.078 m<sup>2</sup> VKF (Berliner Str. 19, 15926 Luckau). 3.200 m<sup>2</sup> VKF (Planung) „minus“ 1.078 m<sup>2</sup> VKF = 2.122 m<sup>2</sup> VKF (Differenz). Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.</p>   | <p>Z</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>70</b></p> | <p>Unter 5.2 „UMSATZ DES BESTANDSMARKTESALDI NORD heißt es „ ... was ein negatives Abweichen der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord erwarten lässt“ nur wenige Zeilen weiter heißt es dagegen „ ... ist keine relevante</p>  | <p>Offensichtlich wurden die deutlich hervorgehobenen Teilüberschriften seitens der BürgerIn überlesen. In Kapitel 5.2 erfolgt über unterschiedliche Rahmenbedingungen eine dezidierte Herleitung der Bestandsflächenproduktivität. Der seitens der BürgerIn als „sinnlos- und</p>  | <p>K</p> |

|   |   |   |          |
|---|---|---|----------|
|   | <p>Abweichung der Flächenproduktivität des Bestandsmarktes im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord anzunehmen.“ Um nur nach wenigen weiteren Zeilen zu dem Schluss zu kommen „... Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb ALDI Nord eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt.“ Die Autoren verfassen also wie schon zur Teilfortschreibung des EHZK viel sinn- und wertlosen Text.</p>   | <p>wertlos“ empfundene Text dient einer ausführlichen Herleitung der angenommenen Flächenproduktivität. Es ist gutachterlicher gefordert die Zahlenwerke entsprechend herzuleiten.<br/>                 Zur Erläuterung: Es handelt sich unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Faktoren um negative Impulse für den Bestandsmarkt = Abweichung nach unten im Vergleich zum bundesdurchschnittlichen Wert des Betreibers ALDI Nord (S. 28). Angebotsseitige Faktoren (S. 29): keine Abweichung im Vergleich zum bundesdurchschnittlichen Wert des Betreibers ALDI Nord. Standortspezifische Rahmenbedingungen (S. 30): Abweichung nach unten im Vergleich zum bundesdurchschnittlichen Wert des Betreibers ALDI Nord.<br/>                 In Summe sachlogisch: negative Abweichung + keine Abweichung + negative Abweichung = negative Abweichung (S. 30).<br/>                 Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend, tendenziös und falsch.</p>  |          |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>71</b></p> | <p>Zum Rewe heißt es „... Ein relevantes Abweichen der Flächenproduktivität des REWE zum Bundesdurchschnitt des Betreibers ist hinsichtlich der angebotsseitigen Faktoren nicht zu erwarten“, auf der folgenden Seite heißt es weiter „... ist in Summe der Argumente jedoch von keinem relevanten Abweichen der Flächenproduktivität zu dem Durchschnittswert des Betreibers REWE auszugehen“. Im Fazit nur wenige Zeilen weiter ist wiederum zu lesen:“ ... In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der REWE eine Flächenproduktivität von rd. 3.900 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.“ Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers REWE beträgt jedoch lt. Den Angaben der Autoren rd. 4.320 Euro/m<sup>2</sup>VKF pro Jahr. Diese Schlussfolgerungen sind nicht nachzuvollziehen und deuten auf komplette Unfähigkeit der Autoren ein objektives Gutachten zu erstellen.</p> | <p>Analog zur Bewertung des Ist-Zustandes (Kapitel 5.2 des Bestandsmarktes ALDI Nord) gilt naturgemäß auch die Nachfragesituation für den neuen Standort, da dieser ebenfalls in Luckau verortet ist und somit auf das gleiche Kaufkraftpotenzial zurückgreift.<br/>                 Wie dem Kapitel 5.2 der Auswirkungsanalyse zu entnehmen ist – und so auch durch die BürgerIn in Ldf. Ö 19.170 richtigerweise erfasst wurde – ist bezogen auf die Nachfragesituation ein um 9 % unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau gegeben.<br/>                 In Kapitel 5.3 (Planvorhaben u. a. REWE) wird sodann folgendes ausgeführt (S. 31): „Ergänzend zu den Ausführungen in Kapitel 5.2 (Umsatzschätzung für den Bestandsmarkt) sind folgende Faktoren bei der Prognose der Umsätze der geplanten Märkte zu berücksichtigen“ ERGÄNZEND wird demnach aufgeführt, dass hinsichtlich der angebotsseitigen Faktoren sowie der Standortrahmenbedingungen kein wesentliches Abweichen festzustellen ist.<br/>                 In Summe sachlogisch: negative Abweichung (nachfrageseitige Faktoren) + keine Abweichung (angebotsseitige Faktoren) + keine Abweichung (Standortrahmenbedingungen) = negative Abweichung (S. 33 = 4.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF im Worst Case und somit; 3.900 Euro/m<sup>2</sup> VKF entsprechen übrigens einer rd. 9 %-igen Abweichung und somit der negativen Bewertung der nachfrageseitigen Faktoren). Die Ergebnisse sind demnach objektiv und rechnerisch in der Auswirkungsanalyse nachvollziehbar dargestellt.</p> | <p>K</p> |

|   |   |   |          |
|---|---|---|----------|
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>72</b></p> | <p>Die Daten der Tabelle 9 sind nach den vorgenannten Fakten alle als zu niedrig zu bewerten. Die erwartete Umsatzdifferenz für Rewe beträgt bei einer durchschnittlichen Flächenleistung von 4.320 €/m<sup>2</sup> VKF + 7,56 Mio. € anstatt der angegebenen +6,6-+ 7,2 Mio. €. Die erwartete Umsatzdifferenz für Aldi beträgt bei einer durchschnittlichen Flächenleistung von 6.790 €/m<sup>2</sup>VKF +7,47 Mio. € anstatt der angegebenen +0,1- +0,2 Mio. €. Die erwartete Umsatzdifferenz für das NVZ incl. Zoofachmarkt beträgt bei einer durchschnittlichen Flächenleistung + 15,73 Mio. € anstatt der angegebenen + 7,3 - +8,1Mio. €, da der gesamte Umsatz am Standort generiert wird, nicht nur der „zusätzliche“.</p>   | <p>Siehe Lfd. Nr. Ö 19.169 – 19.171.<br/>                 Die Verkaufsfläche wird demnach nicht mehr durch ALDI Nord genutzt, somit ist die Differenz entscheidend. Gleiches gilt für den Umsatz, da dieser am Standort nicht mehr gebunden wird und auch nicht „verloren“ geht, sondern innerorts weiter durch die bestehenden Bestandskunden des ALDI Nord gebunden wird.<br/>                 Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.</p>  | <p>K</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>73</b></p> | <p>Unter 6.1 heißt es :“ ... Gleichzeitig wird es auch bei ausbleibender lebensmittelbezogenen Nachnutzung des Bestandsmarktes ALDI Nord an der Berliner Straße zu keiner relevanten Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung in der westlichen Kernstadt Luckaus kommen (s. Abbildung 5). Mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.“<br/>                 Diese Aussage wurde berechtigter Weise schon zur Teilfortschreibung des EHZK der Stadt Luckau kritisiert, da vor Allem die Altersstruktur, Bevölkerungsdichte und Topologie der westlichen Luckauer Kernstadt nicht ausreichend Berücksichtigung fand. Die Gefahren für negative Einflüsse auf den legitimen Luckauer ZVB, speziell die Innenstadt, werden, wie schon für die Teilfortschreibung des EHZK der Stadt Luckau, durch die Autoren nicht gesehen bzw. ignoriert.</p> | <p>Die geringe Veränderung der räumlichen Nahversorgung ist den Abbildungen 4 und 5 zu entnehmen. Dabei orientiert sich die räumliche Abdeckung vollständig an topographischen, städtebaulichen und naturräumlichen Gegebenheiten. Dies ist bereits anhand der Darstellung der Isochronen zu erkennen, da es sich um eine fußläufige Auswertung und nicht um einfache Radien handelt. Es wird ersichtlich, dass die räumliche Nahversorgung v. a. durch den nur 500 m entfernten Netto gesichert wird. Vor allem für die westlich und südwestlich verorteten Siedlungsbereiche bedeutet dies keine deutlich erhöhte Distanz, da diese Siedlungsbereiche rückwertig zum ALDI Nord-Markt situiert sind.<br/>                 Hinsichtlich der Auswirkungen für die ZVB (hier: Innenstadt) ist auf die ausführlichen Bewertungen in Kapitel 6.4 zu verweisen. Insbesondere der Fachmarktstandort profitiert von seinem Alleinstellungsmerkmal mit einem Drogeriefachmarkt, somit besteht hier eine grundsätzliche Grundfrequenz am Standort. Dieses Alleinstellungsmerkmal, sollte nicht ignoriert bzw. sollte auch durch einen Laien erkannt werden. Gleichzeitig erfolgt im Zuge der Verlagerung des ALDI Nord-Marktes nahezu keine Verkaufsflächenausweitung, somit verändert sich die Wettbewerbssituation im discountierten Segment für den LIDL-Markt kaum. Ergänzend wurde ein rechnerisch ausreichendes Kaufkraftpotenzial für die bestehenden und geplanten Strukturen ermittelt. Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.</p> | <p>N</p> |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>74</b></p> | <p>Die Abb.5 „Fußläufige Nahversorgungssituation nach Vorhabenrealisierung in Luckau“ zeigt eindeutig, dass der Standort ungeeignet ist<br/>                 Nahversorgungslücken konsequent zu schließen, die Nissanstraße wäre beispielsweise wesentlich geeigneter (größere Abdeckung), des Weiteren, dass große Teile nordwestlich nicht mehr ausreichend fußläufig erreichbar</p>  | <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus Abbildung 5 der Auswirkungsanalyse deutlich wird, dass der Planstandort aus städtebaulicher Sicht ungeeignet ist. Abbildung 5 verdeutlicht, dass die Bevölkerung in Luckau Ost deutlich von dem Vorhaben profitiert und eine Vielzahl der Bewohner im Osten Luckaus nun im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes liegen. Mit einer</p>   | <p>Z</p> |

|   |  |   |          |
|---|--|---|----------|
|   | <p>sind, v.a. An der Schanze und Grüner Berg- das zweit einwohnerreichste Wohnviertel Luckaus.<br/>                 Das Planvorhaben als konform zu den relevanten Entwicklungszielen des EHK Luckau 2022 einzustufen ist falsch, da das Planziel eindeutig verfehlt wird, große Teile von Luckau Ost bleiben nach den angesetzten Maßstäben weiterhin unterversorgt.</p>                        | <p>Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße ist keine wesentliche Verschlechterung der räumlichen Nahversorgungssituation im westlichen Stadtgebiet zu erwarten (vgl. Auswirkungsanalyse).<br/>                 Im Norden Luckaus gibt es neben dem Discounter, der seinen Standort verlagern möchte, einen weiteren Lebensmitteldiscounter, der einen Großteil des Nahversorgungsangebotes der Bevölkerung im Norden und Westen Luckaus abdeckt.<br/>                 Während im Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird, ist im Westen lediglich eine geringfügige Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit infolge der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters zu erwarten. In dem Zusammenhang ist in die Abwägung einzustellen, dass gemäß Betreiber des Marktes eine mittel- bis langfristige Weiterführung des Nahversorgers am Bestandsstandort ausgeschlossen wird. In Relation zu den Bewohnern in Luckau Ost ist festzustellen, dass durch das Vorhaben mehr Anwohner von der Umsiedlung profitieren.<br/>                 Bislang sind im Gewerbegebiet entlang der Nissanstraße zwar noch nicht alle Flächen bebaut, es wurden jedoch bereits alle veräußert, sodass hier keine Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Auch aus städtebaulichen Gründen ist der Bereich um die Nissanstraße nicht für die Umsetzung des Vorhabens geeignet (vgl. Kap. Planungsalternativen).</p> |          |
| <p><b>Ö</b><br/><b>19.1</b><br/><b>75</b></p> | <p>Unter 6.3 heißt es „ ... Es ist folglich davon auszugehen, dass es bei einem Markteintritt eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters zu hohen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für den im ZVB Innenstadt verorteten EDEKA von deutlich über 10% kommen wird ... „ auch z.B. 50% oder 70% sind deutlich &gt;10%, eine Marktaufgabe wäre eine weitere städtebauliche Katastrophe.</p> | <p>Richtig ist: 50 oder 70 % sind deutlich mehr als 10 %.<br/>                 Beide Werte (50 % und 70 %) haben jedoch nichts mit der Auswirkungsanalyse zu tun. Diese Höhen der Umsatzumverteilungen werden nicht ansatzweise erreicht und sind entsprechend falsch. Die Umsatzumverteilungen sind dem Kapitel 6.2 zu entnehmen. Dabei wurden sogar die deutlich erhöhten Umsatzumverteilungen (im Zuge des Szenarios: Nachnutzung Altstandort ALDI Nord) unterstellt. Ohne Nachnutzung fallen diese sodann nochmals geringer aus.<br/>                 Stadt+Handel hat sich im Zuge der Auswirkungsanalyse nicht mit bloßen Zahlenwerten auseinandergesetzt, sondern diese naturgemäß auch hinsichtlich ihrer Bedeutung bewertet. Wären die vom Einwender benannten Werte erreicht worden, wäre dies entsprechend kritisch bewertet worden. Da dies jedoch nicht der Fall ist und Stadt+Handel nach eingehender fachlicher Prüfung zu dem Resultat kommt, dass keine vorhabenbedingten Marktschließungen zu erwarten sind, ist dieser</p>   | <p>N</p> |

|                          |   |  |   |
|--------------------------|---|--|---|
|                          |   | Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend und auch nicht nachvollziehbar.   |   |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>76</b> | Der Abschnitt 6.4 „STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN“ bestätigt mit der Feststellung „Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 0,7 km eine Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.“ Die falsche Standortwahl und die Sinnlosigkeit eines 2.ZVB für die Stadt Luckau.  | In kleineren Kommunen sind innerhalb der Kernstadt üblicherweise keine großen Distanzen gegeben (vgl. google maps). Innerhalb des ZVB Innenstadt beträgt der Abstand zwischen dem Fachmarktzentrum Luckau und dem LIDL-Markt lediglich 400 m. Von einer Sinnlosigkeit dieser Angebotsstrukturen ist ebenso wenig zu sprechen wie von einem Standort im offensichtlich (s. Abbildung 5) unterversorgten Luckauer Osten (Mehrwert für die räumliche Nahversorgung).<br>Zumal ist die Lage der Nahversorger im ZVB Innenstadt zu beachten. So weist der Vorhabenstandort zwar nur eine (minimal)-Distanz von 700 Meter zur äußeren Grenze des ZVB auf, jedoch aber eine Distanz von rd. 1,3 km zum nächsten Nahversorger (LIDL) im ZVB Innenstadt. In der einschlägigen Fachliteratur sind Distanzen von 700-1.000 m als fußläufig noch akzeptabel zu bewerten. Demnach wird bei einer Distanz von 1,3 km sehr wohl die räumliche Nahversorgung gestärkt. Die Distanz zum Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) beträgt sogar rd. 1,5 km. Beim Altstandort des ALDI Nord wird darauf hingewiesen, dass 400 Meter bereits zu weit entfernt seien (NETTO als verbleibender Nahversorger). Im vorliegenden Fall jedoch sind 1,3 bzw. 1,5 km offensichtlich zu nah gelegen. Die Argumentation ist demnach nicht nachvollziehbar und auch nicht zutreffend (s. Abbildung 5 sowie einschlägige Literatur zur akzeptierten fußläufigen Distanz von 700 - 1.000 m). | Z |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>77</b> | Die Feststellung „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“ ist definitiv falsch, besonders der 2. Vollsortimenter mit seinem bereiten Angebot gefährdet den Fortbestand und etwaige Neuansiedelungen von kleinen Innenstadthändlern, da diese dem Wettbewerbsdruck eines Großkonzerns nicht dauerhaft gewachsen sind. | Es sind keine vergleichbaren kleinteiligen Anbieter geplant, sodass kein direkter Wettbewerb besteht. Insbesondere bei Berücksichtigung der bestehenden Strukturen (zum Zeitpunkt der Erhebung) in der Innenstadt (u. a. Bäcker, Reformhaus, Verkauf Heimatliebe) ist – wie in der Auswirkungsanalyse beschrieben – mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Eine Backoff-Station ist im REWE geplant, der unmittelbare Wettbewerb zu einem Bäcker in der Innenstadt mit Café, einem Reformhaus (und das damit verbundene spezialisierte Angebot) sowie zu einer Pension mit untergeordneten Verkauf ist nicht gegeben. Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend und auch nicht nachvollziehbar.  | Z |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>78</b> | Zu den Feststellungen unter 6.5 „EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP HR 2019)“ ist vorrangig festzustellen, dass die Kaufkraftbindungsquote mit 26% viel zu  | Zunächst ist festzuhalten, dass der Grundsatz 2.8 und Grundsatz 2.11 und somit völlig differente Bewertungsaspekte vermischt wurden. Ergänzend ist festzuhalten, dass landesplanerische Grundsätze   | K |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>gering angegeben ist, selbst diese Angabe, welche aus falschen Annahmen resultiert, ist durch Rundung stark verfälscht. Das korrekte Ergebnis der Berechnung mit den falsch niedrigen Werten beträgt 26,4% und damit liegt die Überschreitung 40% über den Angaben. Die realistische Kaufkraftbindung für das Planvorhaben beträgt je nach Herleitungsweg 37,9 bis 41,1% und liegt damit wesentlich höher als von den Gutachtern angegeben. In der Abwägung 2.3 heißt es erstmalig „Da es sich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, ist die erhöhte Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahversorgung (mehr als 35%) unschädlich.“, die Problematik ist den Planern also wohl nicht gänzlich unbekannt ...</p> | <p>abwägungsfähig sind. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz.<br/>                 Hinsichtlich der Berechnung ist folgendes festzuhalten: Die Berechnung der Umsätze ist 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.<br/>                 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 rd. 26 % (auch 26,4 % entsprechen nach den Rundungsregeln auf die Ganze Zahl rd. 26 %). Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.<br/>                 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.<br/>                 Beim Grundsatz 2.11 hingegen 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.<br/>                 Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungsanalyse nicht zutreffend.<br/><br/>                 Redaktioneller Hinweis zur Abwägung 2.3 der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung; Stand August 2023: Dort heißt es 25 % - so wie G2.11 ausführt. Im offengelegten vorläufigen</p> |  |
|---|--|--|

|                          |  |   |   |
|--------------------------|--|---|---|
|                          |  | Abwägungsvorschlag handelte es sich um einen Schreibfehler. Gemeint war auch hier der Prozentsatz nach LEP HR G2.11.  |   |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>79</b> | Gegen die Grundsätze 2.8 und 2.11 des LEP HR wird somit grob verstoßen, die Gutachter erkennen das Problem selbst mit falsch niedrigen Annahmen. Die Einschätzungen der Gutachter „Es bestehen jedoch aus Gutachtern eher Sicht hinreichende Argumente, die eine Abweichung von G 2.11 im Rahmen der Abwägung im weiteren Planverfahren rechtfertigen können“ sind eindeutig falsch und in Anbetracht der realistischen Werte unhaltbar.                                 | Die Aussage, wonach die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden, ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL; siehe TöB 2) hat in ihren Stellungnahmen mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Überschreitung der sortimentspezifischen Kaufkraft in Bezug auf G 2.11 LEP HR ist abwägungsgerecht möglich.<br>Es wurde gutachterlich belegt, dass keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.   | Z |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>80</b> | Die Stadtverwaltung sollte sich nicht hinter den Gutachten von Stadt+Handel verstecken und vor Allem jedem kritischen Hinweis folgen, denn die Autoren arbeiten primär für die Auftraggeberin. Auch wenn das Projekt von den Verantwortlichen gewünscht ist und mit aller Kraft vorangetrieben wird kann und darf die Verwaltung sich den offensichtlichen Fehlern, die einzig der Beschönigung und Genehmigungsfähigkeit des Projektes dienen, nicht verschließen.      | Stadt+Handel ist ein bundesweit tätiges Gutachterbüro, welches der Sorgfaltspflicht und der geforderten Neutralität nachkommt. Dies lässt sich zum einen anhand von mehr als 200 Gutachten jährlich, der gerichtsfesten Qualität der Gutachten und auch anhand der Mitwirkung des Werkes der gif – Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungenanalysen. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung ableiten.<br>Demnach ist der Einwand in Bezug auf die Auswirkungenanalyse zunächst ohne sachlichen Inhalt, nicht zutreffend und basiert auf stark tendenziösen Behauptungen.<br>-----<br>Die Anregungen zur Auswirkungenanalyse wurden geprüft. Im Ergebnis hält der Plangeber das Gutachten als geeignet, um die städtebaulichen Auswirkungen abzuschätzen und in die Abwägung einzustellen. | K |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>81</b> | Zusammenfassend ist zur Auswirkungenanalyse festzustellen, dass die Autoren viele falsche Annahmen verfolgen und daraus falsche Schlüsse ziehen. Die Annahme der Täuschung der Behörden und Stadt Luckau zur Erlangung eines gültigen B-Planes ist naheliegend. Unverständlich ist hingegen, dass die Experten der Verwaltung der Stadt Luckau die vielen gravierenden Fehler in den von der Auftraggeberin zugearbeiteten Unterlagen nicht wahrgenommen haben (wollen). | Wie in den Punkten Ö 19.164 bis Ö 19.180 ausführlich dargelegt wurde, sind die Aussagen und Berechnungen in der Auswirkungenanalyse sachlich und fachlich richtig. Der Einwand in Bezug auf die Auswirkungenanalyse ist demnach nicht zutreffend. Im Ergebnis hält der Plangeber das Gutachten als geeignet, um die städtebaulichen Auswirkungen abzuschätzen und in die Abwägung einzustellen.   | Z |
| <b>Ö<br/>19.1<br/>82</b> | Anlage mit 6 DIN A4-Seiten:<br>Berechnung Kaufkraftbindungsquote – Durchschnittleistungen und Zitate aus dem LEP HR zu G 2.11 und G2.8<br>-----<br>Berechnung Kaufkraftbindungsquote<br>Überschlägliche Berechnung zur einfachen Gegenprobe  | Die vom Einwander beigefügten Berechnungen wurden geprüft. Diese sind nicht zutreffend. Siehe Abwägung zu Ö19.178   | Z |

|                         |  |  |   |
|-------------------------|--|--|---|
|                         | <p>Perspektivisch befinden sich 5 Märkte (2 Vollsortimenter, 3 Discounter) in Luckau = 100 %<br/>                 2 Märkte (1 Vollsortimenter, 1 Discounter) am Planstandort ergeben rein überschläglich 40% Kaufkraftbindung</p> <p>-----</p> <p>Fazit des Einwenders:<br/>                 Die realistische Kaufkraftbindung für das Planvorhaben beträgt je nach Herleitungsweg 37,9 -41,1% und liegt damit wesentlich höher als von den Gutachtern angenommen.</p> |  |   |
| <b>Ö20</b>              | <b>BürgerIn 20</b><br>Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 05.01.2023  |  |   |
| <b>Ö20</b><br><b>.1</b> | 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.   | Sachverhaltsdarstellung / Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.   | K |
| <b>Ö20</b><br><b>.2</b> | 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.  | 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.). 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). 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 abgeschritten und potenzielle Verstecke unter Steinen, Dachpappen o. ä. kontrolliert“ (siehe Fachbeitrag Artenschutz Kapitel 4.5). 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 | Z |

|                          |  |   |          |
|--------------------------|--|---|----------|
|                          |  | <p>Artenschutz Kapitle 4.6). 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).</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 ein-gearbeitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</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. Siehe auch Ö20.6.</p> <p>Im Ergebnis hält der Plangeber die durchgeführten Erfassungen für ausreichend. Auch die Untere Naturschutzbehörde hat keine Einwände gegen den fortgeschriebenen Artenschutzfachbeitrag (Juni 2023) geäußert. Für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss ist geklärt, dass die Umsetzung der Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitert.</p> |          |
| <p><b>Ö20<br/>.3</b></p> | <p>Der nur als Entwurf vorliegende Umweltbericht untersucht in keinster 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). Zudem erfolgte im Februar2023 eine Begehung der nun frei zugänglichen Koppelfläche. Insbesondere das Birkenwäldchen auf der Koppelfläche wurde 2021/2022 auch im Hinblick auf Höhlen und Spalten begutachtet. An den Bäumen wurden keine Höhlen/Spalten festgestellt. Innerhalb bzw. randlich der Koppelfläche wurden Reviere von Kohlmeise und Stieglitz festgestellt.</p> <p>Siehe vorliegende Abwägungstabelle Nr. Ö20.2, Nr. Ö20.4.</p>  | <p>Z</p> |

|                   |  |   |          |
|-------------------|--|---|----------|
| <p>Ö20<br/>.4</p> | <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>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 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 Fachbetrag Artenschutz eine entsprechende artenschutzrechtliche Einschätzung. Die Koppelfläche westlich des Ackers wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen 2021/2022 mehrfach von außen begutachtet, da sie zu diesem Zeitpunkt nicht begehbar war. Insbesondere die Randstrukturen zwischen der Koppelfläche und dem angrenzenden Acker wurden in einer separaten Begehung im Juni 2021 begutachtet. Weiterhin erfolgte im Februar 2023 eine zusätzliche Begehung der nun zugänglichen Koppelfläche. 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 artenschutz-rechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie des allgemeinen Artenschutzes aus gutachterlicher Sicht möglich. 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</p> | <p>Z</p> |
|-------------------|--|---|----------|



|             |   |   |             |
|-------------|---|---|-------------|
|             | 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.  | Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist erforderlich, um die verfolgten Planungsziele zu erreichen.  |             |
| Ö20<br>. 10 | Es ist wichtig zu erkennen, dass es nicht bei der Versiegelung einer Fläche von ca.13.900 m <sup>2</sup> bleiben wird, denn die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum bedingen weitere Bodenversiegelungen, welche nicht betrachtet wurden, aber dem Vorhaben direkt zuzurechnen sind.  | Die Anmerkung ist nicht nachvollziehbar. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Neuversiegelung im Umfang von ca. 1,39 ha.<br>Der Umweltbericht 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 ausgewiesenen GRZ. Sie umfasst auch alle verkehrlichen Anlagen sowie Nebenanlagen auf der Fläche. Zukünftige weitere Maßnahmen die im „Öffentlichen Raum“ liegen können, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und damit Umweltberichts. Derartige Maßnahmen sind, sofern sie hinreichend konkretisiert sind, im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unabhängig vom Bebauungsplan zu bewerten und ggf. auszugleichen. Dies erfolgt über die Regelungen im städtebaulichen Vertrag.<br>Hinweis: Die Versiegelungsbilanz wurde bezüglich der asphaltierten Fahrgassen angepasst. | SV<br><br>V |
| Ö20<br>. 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. | Die Dächer der Baukörper sollen mit Flachdächern ausgebildet werden. Die Regelung von Dachbegrünung ist weder für die Kompensation noch für die gesicherte Niederschlagswasserbehandlung erforderlich und wird daher im B-Plan nicht zwingend festgesetzt. Die Dachbegrünung ist planungsrechtlich jedoch zulässig.<br>Zu berücksichtigen ist, dass eine Kombination von wirksamer Dachflächenbegrünung mit Photovoltaikdachmodulen technisch und ökologisch schwierig ist. Sollte sich ein Marktbetreiber für die Errichtung des Gründachs entscheiden, ist das seine freiwillige Entscheidung.  | V           |
| Ö20<br>. 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.   | Eine Prüfung der Planungsalternativen hat stattgefunden. An dem Vorhaben soll nach der Abwägung festgehalten werden. Siehe auch Ö20.13  | N           |
| Ö20<br>. 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. An dem Vorhaben soll nach der Abwägung festgehalten werden.   | N           |

|            |   |  |   |
|------------|---|--|---|
|            |   | Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.  |   |
| <b>Ö21</b> | <b>BürgerIn 21</b><br>Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 05.01.2023   |  |   |
| Ö21<br>.1  | Obwohl ich in der Gemeinde Heideblick wohne, möchte ich trotzdem meine Meinung zum geplanten neuen Einkaufszentrum in Luckau äußern.  | Sachverhaltsdarstellung. Keine Abwägung erforderlich.  | K |
| Ö21<br>.2  | Wir Bürger von Heideblick sind teilweise auf die Einkaufsmärkte in Luckau angewiesen, das haben die Gutachter zur Legitimation des Vorhabens auch so berücksichtigt. Langengrassauer fahren viel nach Luckau zum Einkaufen. Und da sehe ich ein großes Problem, die für uns am besten zu erreichenden Märkte sind aktuell Aldi und Netto. Ganz besonders unsere Rentner würde dieser Umzug treffen, denn aus einigen Gesprächen ging hervor, dass viele sehr froh darüber sind nicht immer durch die Stadt fahren zu müssen, um den Einkauf zu erledigen. Wenn der Aldi, wie jetzt geplant, an das andere Ende von Luckau umzieht ist das für uns alle sehr schlecht. Der Netto als Alternative erscheint auch sehr unattraktiv, denn dort ist jetzt schon alles zu klein und zu überlaufen, was soll das erst werden, wenn die Kunden von Aldi da auch noch hinstromen? Den Anwohnern rund um den Aldi wird der Wegzug sicher auch nicht gefallen. Der Aldi hinterlässt dann die 2. Immobilien in Luckau und das so kurz nach dem Erweiterungsumbau – ist das ökologisch vertretbar? | <p>Der bestehende ALDI-Markt möchte seine Verkaufsfläche erweitern und den Markt modernisieren. Dies ist am jetzigen Standort nicht möglich. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine Entscheidung des privaten Betreibers. Die Ansiedlung des Marktes im Plangebiet entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Luckau, die im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Nahversorgungsstandort entwickeln möchte.</p> <p>Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass durch die Verlagerung des ALDI in den Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird. Im Westen kommt es lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung wird jedoch weiterhin auch im westlichen Stadtgebiet gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43).</p> <p>Eine Nachnutzung der Immobilie obliegt dem Eigentümer. Gemäß der Auswirkungsanalyse ist eine Nachnutzung der Immobilie nicht ausgeschlossen (vgl. Auswirkungsanalyse).</p> <p>Die Nachnutzung des Standortes an der Berliner Straße liegt im öffentlichen Interesse. Planerische Einschränkungen werden daher nicht getroffen. Die Verwaltung wird den privaten Eigentümer im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.</p> | V |
| Ö21<br>.3  | Haben die Verantwortlichen eigentlich mal über den vielen zusätzlichen Verkehr in der Stadt nachgedacht? Radwege sind in Luckau selbst auch eher Mangelware.  | Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt, welches die verkehrliche Lage vor und nach der Umsetzung des Vorhabens ermittelt sowie bewertet. Erheblich nachteilige Auswirkungen können ausgeschlossen werden.  | V |

|            |  |   |   |
|------------|--|---|---|
|            |  | Zur Verbesserung der Anbindung des Plangebiets verpflichtet sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zur Herstellung eines gemeinsamen Geh- und Radweges auf beiden Straßenseiten der Lübbener Straße (auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße soll der Gehweg von der Einmündung Rietweg bis zum Stoßdorfer Weg reichen, auf der südlichen Straßenseite vom Einmündungsbereich Lübbenauer Str. / Lübbener Straße bis zur Zuwegung in den Nahversorgungsstandort). Weiterhin übernimmt er die Anlage einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer Verkehrsinsel, die in den Fußgängerzugang zur Vorhabenfläche mündet.  |   |
| Ö21<br>.4  | Man muss heutzutage kein Grüner sein, um zu erkennen, dass das geplante Einkaufszentrum für Luckau total aus der Zeit gefallen ist. Die geplante Versiegelung von fast 1,4 ha Kulturland muss verhindert werden!!! Wenn es unbedingt sein muss, nutzen Sie eine Brachfläche, um den REWE in der Nissanstraße zu bauen und lassen Sie den Aldi am jetzigen Standort! Das würde bedeuten, dass Luckau-Ost nicht mehr „unterversorgt“ ist und nicht unnötig Landwirtschaftliche Nutzfläche vernichtet wird. | Der Plangeber ist sich der Bedeutung der hier beanspruchten Ackerflächen bewusst. Deren Inanspruchnahme erfolgt nur nach Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander. Alternativen wurden geprüft und bewertet (vgl. Planungsalternativenprüfung in der Begründung). Andere Flächenalternativen bieten sich aufgrund der geringen Größe oder der Lage in einem Gewerbegebiet für einen qualifizierten Nahversorgungsstandort nicht an. Nahversorgung soll grundsätzlich nicht in Gewerbegebieten angesiedelt werden, sondern wohnungsnah. Im Bereich der Nissanstraße stehen wohnflächennah keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Verfügung. | N |
| Ö21<br>.5  | Beim eventuellen Bau eines REWE-Marktes sollte auf jeden Fall Dachbegrünung in Betracht gezogen werden, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Insekten dienlich wäre und eine Aufheizung im Sommer und somit auch Energiekosten reduzieren würde.  | Die Regelung von Dachbegrünung ist weder für die Kompensation noch für die gesicherte Niederschlagswasserbehandlung erforderlich und wird daher im B-Plan nicht zwingend festgesetzt. Die Dachbegrünung ist planungsrechtlich jedoch zulässig. Sollte sich ein Marktbetreiber für die Errichtung des Gründachs entscheiden, ist das seine freiwillige Entscheidung.   | V |
| <b>Ö22</b> | <b>BürgerIn 22</b><br>Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 23.04.2023  |   |   |
| Ö22<br>.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 eine wichtige Information nicht vorenthalten.  | Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.  | K |
| Ö22<br>.2  | 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.   | 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   | V |

|            |   |  |   |
|------------|---|--|---|
|            | <p>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 !<br/>                 Die Schutzmaßnahmen sind in der Vermeidungsmaßnahme 5 ausführlich beschrieben. Im Text liest sich weiterhin, dass insgesamt „nur“ 20 Bäume „verloren“ gehen werden.<br/>                 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>Grundstückseigentümers der Veranlasser war, war die Fällung mit der UNB abgestimmt. Es bedurfte keiner Genehmigung.<br/>                 Für die vorliegende B-Plan-Aufstellung 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.<br/>                 Eine Stellungnahme des Fachplaners und zugleich Verfasser des Umweltberichts (IUS) wird der Abwägungstabelle beigelegt. In den ergänzten Fachbeiträgen wird auf die Fällung hingewiesen.</p>   |   |
| Ö22<br>.3  | <p>Aus gegebenem Anlass bitte ich ausdrücklich darum, der Stadt Luckau sowie anderen Involvierten des Verfahrens nicht die personenbezogenen Daten dieser Nachricht zu übermitteln.</p>   | <p>Dem Hinweis wurde nachgekommen. Die personenbezogenen Daten des Verfassers dieser Stellungnahme wurden nicht an Dritte weitergegeben. Die Bestimmungen des Datenschutzes wurden hierbei beachtet.</p>   | V |
| <b>Ö23</b> | <p><b>BürgerIn 23</b><br/>                 Einwendung im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2023</p>  |  |   |
| Ö23<br>.1  | <p>Im Rahmen der Einwohnerfragstunde der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2023 wurden folgende Sachverhalte angesprochen:</p>  | <p>Einleitung. Keine Abwägung erforderlich.</p>  | K |
| Ö23<br>.2  | <p>1. Anregung zum heutigen TOP 10<br/>                 Die Abwägung zur städtebaulichen Verträglichkeit wurde nur mit Minimalwerten der sog. Flächenproduktivität durchgeführt, dadurch verschließt die Stadt Luckau die Augen vor den realen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. REWE &amp; Aldi werden nicht neu bauen um anschließend nur eine minimale Flächenproduktivität zu erzielen, eine Betrachtung zumindest der Mittelwerte sollte hier zwingend erfolgen. Auch viele weitere Abwägungsergebnisse sind in Frage zu stellen.</p>  | <p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Wirtschaftlichkeit eines Lebensmittelmarktes bemisst sich durch die Kostenseite, nicht nur durch die Flächenproduktivität. Diese können in neugebauten Filialen signifikant geringer sein (bspw. Energieeffizienz, logistische Abläufe, einheitliches Ladendesign/Vertrieb). Ergänzend wird die Flächenproduktivität i. S. eines Worst Case-Ansatzes sogar im Vergleich zum Bestandsmarkt leicht höher angesetzt. Demnach werden Wettbewerbsbeziehungen der Betriebe am Standort untereinander (hier; mit dem geplanten Vollsortimenter) „ignoriert“, wenngleich diese in der wirtschaftlichen Realität eintreten werden (neuer Markt, welcher noch nicht im Wettbewerbsnetz etabliert ist).<br/>                 Fazit: Die Einwände in Bezug auf die Auswirkungsanalyse sind nicht zutreffend. Sie können sachpunktbezogen entkräftet werden. Im Ergebnis hält der Plangeber das Gutachten als geeignet, um die städtebaulichen Auswirkungen abzuschätzen und in die Abwägung einzustellen</p> | Z |
| Ö23<br>.3  | <p>2. Fragen und Anregungen zum heutigen TOP 11</p>   | <p>Es wurde ein Erläuterungsbericht zum Konzept Niederschlagsentwässerung der Außenanlagen und eine gesonderte</p>   | V |

|           |   |  |   |
|-----------|---|--|---|
|           | <p>Das Baugrundgutachten belegt ja u.a. eindrucksvoll die schwierige Grundwassersituation auf der Vorhabenfläche. Für unser Wohngebiet gab es strenge Auflagen, u.a. durften die Keller wg. des Grundwassers nur relativ flach und mit aufwändigen Drainagen eingebaut werden. Im Jahre 2011 hatten wohl alle Anlieger Wasser im Keller. Die Baugrunduntersuchung erfolgte im Zeitraum des geringsten GW Standes des Jahres 2022, somit sind die Angaben zum GW, wie auch vom Gutachter erwähnt, nicht belastbar. Hat eigentlich schon jemand eine hydrologische Fachauskunft eingeholt?</p>  | <p>Stellungnahme zur Niederschlagswasserversickerung eingeholt. Der Gutachter hat bestätigt, dass gemäß den Aussagen im Baugrundgutachten die Bodenverhältnisse nur bedingt für die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort geeignet sind. „Nach Rücksprache mit der UWB (Unteren Wasserbehörde) gibt diese vor, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort – auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen - anzustreben ist. Einer schlechten Versickerung ist immer der Vorzug vor einer Ableitung in oberirdische Gewässer bzw. Kanalisation zu geben. Daraufhin wurden die Standorte der Versickerungsanlagen so ausgewählt und dimensioniert, dass eine Versickerung auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen möglich ist.“ Der Gutachter belegt, dass bei einer GRZ von 0,8 das anfallende Niederschlagswasser über 2 unterirdische Füllkörperrigolen unter der Parkplatzanlage und über oberirdische Versickerungsmulden hinter den Baukörpern sowie bei den Grünflächen zw. den Stellplätzen vollständig auf dem Grundstück versickert werden kann.</p> |   |
| Ö23<br>.4 | <p>3. Das Baugrundgutachten fehlte zumindest im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der TÖB lief ja unglücklicher Weise schon bei der Fertigstellung des Gutachtens. Es ist nicht hinzunehmen, dass solch wichtige Unterlagen bzw. Informationen erst jetzt ohne jegliche Möglichkeit der Stellungnahme durch die TÖB oder die Öffentlichkeit vorgelegt werden. Die möglichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Niederschlagsentwässerungsmaßnahmen sind mehr als unerheblich. Warum war das Baugrundgutachten nicht Bestandteil der Beteiligungen? Es erscheint mir auch unfair ggü. den Investoren die zu erwartenden Baugrundverhältnisse zu verschweigen</p> | <p>Der Hinweis ist korrekt. Das Gutachten wurde am 15.11.2022 erstellt und am 18.11.2022 übergeben. Deren Aussagen sind in die Satzungsfassung eingeflossen und wurden im Entwässerungskonzept sowie im Umweltbericht berücksichtigt.<br/>                 Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung zum B-Plan wurden das Baugrundgutachten und der Erläuterungsbericht zur Niederschlagsentwässerung den Fachbehörden zur Verfügung gestellt. Ein Nachweis zu gesicherten Niederschlagswasserbehandlung liegt im Zeitpunkt des Satzungsbeschluss vor. Die vorgenannten Unterlagen sind den Unterlagen mit den Abwägungsvorschlägen als Anlage beigefügt.</p>  | V |
| Ö23<br>.5 | <p>4. Im Schallgutachten heißt es „Nur durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in diesem Zeitbereich könnten diese Lärmemissionen kompensiert werden.“ Nun ist ja bekanntermaßen Tempo 30 auf der L52 nach jetziger Gesetzeslage nicht umsetzbar, wie soll ein wirksamer Schallschutz für das Wohngebiet „am Rietweg“ umgesetzt werden?</p>   | <p>Bei einer Temporeduzierung auf Landesstraßen handelt es sich lediglich um ein dargestelltes Szenario.<br/>                 Wenn die Temporeduzierung nicht möglich ist, könnte auf die im B-Plan Nr. 1a festgesetzte Lärmschutzwand zurückgegriffen werden.</p>   | V |
| Ö23<br>.6 | <p>5. Das Verkehrsgutachten will uns u.a. tatsächlich weis machen, dass in der Zeit zwischen 6 -8 Uhr keine Kraftfahrzeuge und bis 9 h nur 3 PKW &amp; 1 LKW das Gelände verlassen, wiederum sollen zwischen 6 u. 7 h nur 2 Beschäftigte und nach 20h keine Fahrzeuge das Gelände befahren, das ist doch bei angestrebten Öffnungszeiten von 6- 22 h sehr unglaubwürdig.</p>  | <p>Der Fachplaner führt dazu aus:<br/>                 Die Abschätzung der Anzahl der Kunden und Beschäftigten erfolgt anhand der geplanten Verkaufsflächen, unabhängig der Öffnungszeiten. Bei der Abschätzung der Ganglinien (Verteilung über den Tag) des Quell- und Zielverkehrs, stützt man sich auf empirisch ermittelte Daten. Für die vorliegende Untersuchung wurde die Ganglinie „Einkaufszentrum</p>  | Z |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>1“ (IVV, Aachen 2007) herangezogen. Hier liegen die Zählungen an einem Einkaufszentrum mit nachfolgender Definition - nach vorgegebenen Kategorisierung - zu Grunde: „Lage am Stadtrand; getrennt durch eine Hauptverkehrsstraße liegt ein Wohngebiet, das über eine separate Rad-/Fußwegeverbindung angebunden ist; die ÖV-Erschließung ist akzeptabel (2 Buslinien mit kurzer Haltestellenentfernung im Stunden-Takt). Das Einkaufszentrum ist als ehesten als „teil-integriert“ zu bezeichnen. Das Einkaufszentrum besteht aus einem SB-Warenhaus, Getränkemarkt, Elektronik-Center und sonstigen Nutzungen.“ Die Öffnungszeit dieses Einkaufszentrums betrug zum Zeitpunkt der Datenerhebung 08:00 bis 20:00 Uhr. Aus Sicht des Verfassers ist die Nutzung dieser prozentualen Verteilung legitim, auch wenn die Öffnungszeiten länger als von 08:00 bis 20:00 Uhr sein sollten. Die herangezogene, kürzere Öffnungszeit führt dazu, dass sich die Anzahl der Kunden über einen kürzeren Zeitraum verteilt und die abgeschätzten Belastungen in den Spitzenstunden größer werden, als sie wahrscheinlich in Wirklichkeit ausfallen (worst-case Betrachtung).</p> <p>Im Ergebnis der Ausführungen erhebt der Plangeber keine Bedenken gegen das Gutachten; dieses ist als Abwägungsgrundlage geeignet. Das bestätigen auch die Stellungnahmen der Fachbehörden, denen das Gutachten vorlag.</p> |  |
|--|--|---|--|

|            |  |   |   |
|------------|--|---|---|
| <b>Ö24</b> | <b>BürgerIn 24</b>   | Petition vom 23.08.2023 an den Petitionsausschuss des Landtages Brandenburg   |   |
| Ö24<br>.1  | Einbeziehung von erweiterten Verkehrsbereichen in die Untersuchungen im Rahmen einer Bauleitplanung. | Die Erforderlichkeit zur erweiterten Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen im Rahmen der angesprochenen Bauleitplanverfahren wurde geprüft. Dabei ergab es sich, dass der Umfang der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung (Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung - B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, 05.07.2022, redaktionell geändert 16.02.2023) für die Ermittlung und Abwägung der planbedingten Auswirkungen ausreichend und angemessen ist. | V |

|                   |   |  |          |
|-------------------|---|--|----------|
| <p>Ö24<br/>.1</p> | <p>Im konkreten Fall wurde für das Planverfahren zum B- Plan Nr. 22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau ein Verkehrsgutachten versprochen. Das als Verkehrsgutachten bezeichnete Gutachten ist aber lediglich eine „Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung“, welche nur den direkten Bereich links und rechts der Landesstraße 52 vor der Vorhabenfläche mitsamt dem geplanten neuen Einmündungsbereich in die L52 betrachtet. In der Abwägung zu meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Nr. 22 wird eindeutig auf ein Verkehrsgutachten verwiesen.<br/>                 Meine Stellungnahme Ö1.1:<br/>                 Sie bekommen die Verkehrsberuhigung ja jetzt schon nicht in den Griff. Ich wohne ..., und habe gelegentlich den Eindruck am Nürburgring zu leben. Ganz wenige Menschen kennen die blauen Schilder, und die daraus resultierende zu fahrende Geschwindigkeit Unsere Befürchtung ist nun, der Verkehr, auch Schwerlast, die sich verfahren hat, rattert zusätzlich in Richtung Baustelle. Wo werden zu Beginn die Lieferfahrzeuge parken? Tieflader etc.<br/>                 Der Abwägungsvorschlag zu Ö1.1:<br/>                 ..Im Rahmen des Planvorhabens wird ein Verkehrsgutachten eingeholt, dass die verkehrliche Lage vor und nach der Umsetzung des Vorhabens ermittelt und bewertet. Das Gutachten ist Bestandteil der Beteiligungsunterlagen und wird mit ausgelegt."</p> | <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde – wie zugesagt – ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Verkehrssituation eingeholt und im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellt.<br/>                 Bei dem vorliegenden Bericht „Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung - B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller &amp; Lange GmbH, 05.07.2022, redaktionell geändert 16.02.2023“ handelt es sich um ein Gutachten eines Sachverständigen. Die Fachbehörden selbst haben dies als Verkehrsgutachten bezeichnet (vgl. Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange).<br/>                 Die Abwägung zu Ö1.1 wurde im weiteren Verfahren ergänzt. Siehe Lfd. Nr. Ö1.1 in diesem Dokument.</p>  | <p>V</p> |
| <p>Ö24<br/>.2</p> | <p>Auch in der Abwägung zu einer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 4. Änderung des FNP wird ja eindeutig auf ein Verkehrsgutachten verwiesen.<br/>                 Stellungnahme Ö1.1 FNP:<br/>                 Um zu verhindern, dass der Rietweg als schnelle Durchfahrtsstraße zur Nissan Straße genutzt wird und wir als Anwohner vor schnellem durchfahren geschützt werden, wäre es angebracht Verkehrsschikanen an der Durchfahrtsstraße Rietweg zu installieren, um auch eventuellen LKW-Verkehr daran zu hindern diesen »Schleichweg« zu nutzen. Wir wollen damit auch unsere Kinder schützen, denn viele Durchfahrende »übersehen" jetzt schon das Verkehrsschild „Verkehrsberuhigter Bereich“. Haben Sie auch hierzu eine Lösung? Ich bin sehr gespannt und freue mich auf Ihre Antwort.<br/>                 Der Abwägungsvorschlag zu Ö1.1 FNP:</p>  | <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde – wie zugesagt – ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Verkehrssituation eingeholt und im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellt.<br/>                 Die Abwägung zu Ö1.1 wurde im weiteren Verfahren der FNP-Änderung wie folgt ergänzt:<br/> <i>„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.<br/>                 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</i></p> | <p>V</p> |

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
|           | Im weiteren Verfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das belegt, dass es zwar zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens kommt, diese jedoch unschädlich ist, da für den Verkehrsfluss weiterhin die Qualitätsstufe A gewährleistet werden kann...."   | 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.“  |   |
| Ö24<br>.3 | Die sich mit völliger Sicherheit verändernden Verkehrsströme, vorrangig im MIV, aber auch des Rad- und Fußverkehrs, durch das gesamte Stadtgebiet werden nicht begutachtet bzw. prognostiziert.<br>Die Verbindung zum bevölkerungsreicheren Westteil der Stadt und der Gemeinde Heideblick zum geplanten NVZ am südöstlichen Stadtrand erfolgt erfahrungsgemäß und praktikabler Weise über die Lindenstraße, Südpromenade und Calauer Straße weiterführend auf die Lübbener Straße (L52 ). | Die Stadtverwaltung kann aufgrund eigener Sachkenntnis beurteilen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens im weiteren Straßennetz der Kernstadt keine verkehrstechnischen Probleme ausgelöst werden. Dafür ist keine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich. Dies begründet sich mit der Anzahl der zusätzlichen Kundenverkehre und dem Sachverhalt, dass der Verkehr von der Lübbener Straße über die Knotenpunkte mit dem Zaackower Weg, der Nord-/Südpromenade und die Fortführung Südpromenade / Hauptstraße jeweils über die Vorfahrtsstraße läuft. Nach dem Passieren der ersten Kreuzungspunkte (Zaackower Weg / Lübbenauer Str. und Nord-/Südpromenade) stadteinwärts ist darüber hinaus mit einer Vermischung und Verteilung der Verkehre zu rechnen. Der LKW-Schwerlastverkehr ist zudem durch den Innenstadtbereich ausgeschlossen. Für das Plangebiet an der Lübbener Straße gibt es mit der Anbindung der L52 an die B87 einen optimalen Anschluss für den Lieferverkehr an die BAB 13 – ohne Querung der Innenstadt.<br><br>Die Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs wurden ebenfalls in der Planung berücksichtigt: Zur Verbesserung der Anbindung des geplanten Nahversorgungsstandortes erfolgt die Herstellung eines gemeinsamen Geh- und Radweges auf beiden Straßenseiten der Lübbener Straße (auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße soll der Gehweg von der Einmündung Rietweg bis zum Stoßdorfer Weg reichen, auf der südlichen Straßenseite vom Einmündungsbereich Lübbenauer Str. / Lübbener Straße bis zur Zuwegung in den Nahversorgungsstandort). Weiterhin wird eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer Verkehrsinsel, die in den Fußgängerzugang zum Plangebiet mündet, errichtet. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast (Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen) vertraglich geregelt. | V |
| Ö24<br>.4 | Eine weitere Achse zu den zentral und nördlich gelegenen Wohnvierteln und Ortsteilen stellt der Zaackoer Weg dar. Hier setzen sich die Anwohner bereits seit Jahren - erfolglos- für Tempo 30 zur Lärmreduzierung ein.   | Zum Zaackower Weg: Die vorliegenden Zahlen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen gestatten auch die fachlich begründete Aussage, dass von dem Zusatzverkehr keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf Lärm-Emissionen ausgehen können.  | V |

|                   |  |  |          |
|-------------------|--|--|----------|
|                   | <p>Eine weitere Nord- Süd Achse bietet der Rietweg durch das gleichnamige Wohngebiet Am Rietweg und stellt eine abkürzende Verbindung zum Gewerbegebiet dar. Auf allen genannten Straßen wird das Aufkommen an MIV signifikant ansteigen, dies bleibt jedoch in der Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung", komplett unberücksichtigt.</p>   | <p>Denn selbst an dem verkehrlich am meist belasteten Knotenpunkt (dem Bereich der Zufahrt zum Plangebiet) ist nur eine Zunahme der Beurteilungspegel von 1,2 db tags und 0,3 db nachts zu erwarten. Dies liegt unterhalb der Schwelle der Wahrnehmung. Nach dem Passieren der ersten Kreuzungspunkte (Zaackower Weg / Lübbener Str. und Nord-/Südpromenade) stadteinwärts ist mit einer Vermischung und Verteilung der Verkehre zu rechnen. Auch insoweit ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund kann eine Begutachtung angemessenerweise nicht verlangt werden (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Die Umsetzung von verkehrsrechtlichen Anordnungen oder baulichen Maßnahmen zur Temporeduzierung auf öffentlichen Straßen sind kein Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der vom Petenten angesprochene Rietweg liegt nordöstlich der geplanten Zufahrt in das Plangebiet und stellt nicht die Hupterschließung dar. In der Hauptsache werden die Bewohner des Wohngebiets um den Rietweg den Rietweg nutzen, um den Nahversorgungsstandort zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen der Bewohner zum Einkaufen besteht jedoch bereits vor Umsetzung der Planung, da es kein in das Wohngebiet integriertes Nahversorgungsangebot gibt, sodass Angebote im Umfeld aufgesucht werden müssen. Der Rietweg ist als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325.1) ausgewiesen. Zusätzlich besteht mit dem Zeichen 253 der StVO ein Fahrverbot für Fahrzeuge über 7,5 t. Schwerlastverkehr darf somit nicht passieren. Das Gewerbegebiet ist über die Straße „Am Damm“ an die Lübbener Straße angebunden. Die im Gewerbegebiet verlaufenden Straßen „Nissanstraße“ und „Am Damm“ sind im Gegensatz zum Rietweg kein verkehrsberuhigter Bereich. Daher ist nicht anzunehmen, dass ein maßgeblicher Schleichverkehr aus dem Gewerbegebiet über den Rietweg zum Planstandort fährt.</p> |          |
| <p>Ö24<br/>.5</p> | <p>Die Aussagen der als Verkehrsgutachten bezeichneten Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung" fließen auch direkt in das Schallgutachten zum B- Plan Nr. 22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau ein. Die Ergebnisse der »Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung" werden allgemein angezweifelt, Insbesondere die enthaltenen Berechnungen zum zusätzlichen</p> | <p>Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 hat im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung zum B-Plan Nr. 22 mit Stellungnahme vom 06.07.2023 ausgeführt, dass die VTU auf Plausibilität in Bezug auf die Eingangsdaten weiterführender Untersuchungen im Sinne des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes geprüft wurde. Die nach HBS ermittelte Leistungsfähigkeit der</p>  | <p>V</p> |

|            |   |   |               |
|------------|---|---|---------------|
|            | Verkehrsaufkommen und der Schleppkurvennachweis LKW groß rechts raus.   | Zufahrtsstraße kann nachvollzogen werden. Es werden keine Einwände erhoben.<br>In Vorbereitung auf den Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgten Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, um die Anbindung des Planstandortes an die L 52 baulich umzusetzen. Im Zuge dessen wurden auch die Erschließungspläne mit Schleppkurvennachweis geprüft. Die mit der Fachbehörde abgestimmten Pläne sind Anlage zur Abwägungsvorlage.  |               |
| Ö24<br>.6  | Ist es richtig, bei der Beurteilung der sich mutmaßlich verändernden Verkehrssituation besonders im MIV, aber auch des Rad und Fußverkehrs nach dem Bau eines NVZ im Rahmen der Bauleitplanung nur den direkten Bereich vor der Vorhabenfläche zu betrachten?   | Siehe vorstehende Erläuterungen.<br>Nach § 2 BauGB gilt: Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.<br>Im vorliegenden Fall war keine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich.  | V             |
| Ö24<br>.7  | Kritisierte rechtliche Regelung(en): Ist es Ihrer Meinung nach erforderlich, Gesetze oder sonstige Vorschriften zu ändern?<br>Evtl. Konkretisierung der §§ 4 Abs.1 .u. 16 Abs.2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), oder ggf. anderer Bestimmungen   | Die Änderung der BbgBO liegt nicht in der Hoheit der Stadt Luckau.  | K             |
| Ö24<br>.8  | Eingelegte Rechtsbehelfe:<br>Haben Sie in dieser Sache bereits Rechtsbehelfe (Widerspruch, Klage etc.) eingelegt? Wenn ja, welche?<br>Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung   | Siehe Abwägung zu Ö1.   | Siehe oben Ö1 |
| <b>Ö25</b> | <b>BürgerIn 25</b><br>Petition vom 23.08.2023 an den Petitionsausschuss des Landtages Brandenburg   |   |               |
| Ö25<br>.1  | Anfrage zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion<br>Zum Grundsatz. 2.8 des LEP HR. Angemessene Dimensionierung" stellt sich folgende Frage: Wie groß soll bzw. darf ein neuer Nahversorgungsstandort geplant werden, wenn er lediglich der Beseitigung einer Unterversorgung in der Nahversorgung eines kleinen Stadtbereichs dienen soll? | Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des B-Plans Nr. 22 verfolgt die Stadt Luckau nicht nur das Ziel, das Nahversorgungsdefizit im östlichen Stadtgebiet zu beheben, sondern auch ihrem mittelzentralen Versorgungsauftrag gerecht zu werden. Daher soll ein qualifizierter Nahversorgungsstandort in Form eines zentralen Versorgungsbereichs entstehen. Vor diesem Hintergrund sollen sich ergänzende und konkurrierende Angebote angesiedelt werden. | V             |
| Ö25<br>.2  | Der konkrete Fall: Die in der Stadt Luckau vorhandenen Versorgungsstrukturen haben zumindest seit Mitte der 1990er Jahre, nach dem Zusammenbruch der dezentralen Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen, bereits die Versorgungsfunktion für große Teile der Gemeinde Heideblick übernommen. Demzufolge erfordert die seit 2019 gegebene     | Der Auffassung des Petenten wird nicht gefolgt. Die Stadt Luckau möchte ihre Nahversorgungsangebote qualifizieren. Es geht dabei nicht um eine Bedarfsprüfung wie hier vorgetragen wird. Diese wäre europarechtlich bedenklich (vgl. EuGH zum Fall Visser/Appingedam).  |               |

|      |  |  |                   |
|------|--|--|-------------------|
|      | <p>mittelzentrale Funktion der Stadt Luckau real keine zusätzlichen Versorgungsangebote.<br/>                 Die Stadt Luckau plant mit der 4. Änderung des FNP und dem B- Plan Nr. 22 ein NVZ mit bis zu 3.328 m<sup>2</sup> VKF auf ca.17.300 m<sup>2</sup> Grund. Dafür wurde eigens ein 2. Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Damit ergibt sich die Möglichkeit für den Betreiber ALDI seinen Standort vom Nordwesten der Stadt in das geplante NVZ im östlichen Stadtgebiet zu verlegen. Diese Möglichkeit wird lt. B-Plan" Entwurf genutzt und wäre der bereits 3. Standort des ALDI-Marktes in Luckau. Für den aktuellen ALDI Standort ist keine Nachnutzung durch einen Nahversorger vorgesehen, dadurch würde eine große Lücke in der Nahversorgung im Westen der Stadt und insbesondere eine Verschlechterung der Versorgungssituation für die Gemeinde Heideblick westlich von Luckau sowie der östlich und nördlich gelegenen Ortsteile von Luckau resultieren.<br/>                 Unter Ansatz der Kriterien die zur Feststellung der Unterversorgung in der Nahversorgung dienen, würden von 768 betroffenen Einwohnern, bedingt durch die dezentrale Lage, ca. 200 Einwohner vom geplanten NVZ keinen Vorteil erlangen.<br/>                 Durch die Konzentration von Einzelhandelsangeboten im geplanten NVZ sehen wir auch, anders als die Autoren der Auswirkungsanalyse zum B- Plan Nr. 22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau, den Fortbestand vielfältiger kleinteiliger Angebotsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stark gefährdet.</p> | <p>Hinsichtlich der räumlichen Auswirkungen der Planumsetzung wird auf die Ergebnisse der eingeholten Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, 08/2022, Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH) verwiesen: Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass durch die Verlagerung des ALDI in den Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird. Im Westen kommt es lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung wird jedoch weiterhin auch im westlichen Stadtgebiet gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43).</p> <p>Städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind in Folge der Umsatzumverteilungen nach Auffassung der Stadtverwaltung nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt EDEKA sowie in geringerem Maße den Lebensmitteldiscounter LIDL als einzige strukturprägende Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die vom Fachgutachter dargelegten Gründe, warum trotz der prozentual hohen Umverteilungsquoten keine städtebaulich nachteiligen Entwicklung zu erwarten sind, sind für den Plangeber nachvollziehbar. Das gilt auch für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen. 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).</p> |                   |
| 25.3 | <p>Wird landesplanerisch beabsichtigt Konzentrationen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu fördern und infolgedessen in anderen Bereichen eines Stadtgebietes auftretende Versorgungslücken zu tolerieren? Insbesondere wenn der aufgegeben Standort rein geographisch gesehen zur Erfüllung der mittelzentralen Funktion besonders notwendig erscheint.<br/>                 Ist es also angemessen zur Beseitigung einer Unterversorgung in der Nahversorgung eines Stadtbereichs mit lediglich 768 Einwohnern ein NVZ</p>   | <p>Die Auffassung, dass der Bestandsstandort des Aldi-Marktes für die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von besonderer Bedeutung sei, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Das Planvorhaben steht in Übereinstimmung mit den maßgeblichen Zielen des LEP HR zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung. Das wurde gutachterlich belegt und von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bestätigt.</p>  | <p>N</p> <p>V</p> |

|            |  |  |            |
|------------|--|--|------------|
|            | mit bis zu 3328m <sup>2</sup> geplanter VKF zu errichten, auch wenn die Stadt über eine mittelzentrale Funktion verfügt?   | Im Übrigen wird auf das Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 08.03.2023 an den Petenten verwiesen. Dieser hat die Landesplanungsbehörde bereits zum Planvorhaben angefragt. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit der Lfd. Nr. 2.12. Das Schreiben vom 8.3.2023 wird dem Petitionsausschuss zur Kenntnis gegeben.   | H          |
| Ö25<br>.4  | Für Nachfragen und vertiefende Erläuterungen stehen wir Ihnen gern bereit.   | Keine Abwägung erforderlich.   | K          |
| Ö25<br>.5  | Kritisierte rechtliche Regelung(en):<br>Ist es Ihrer Meinung nach erforderlich, Gesetze oder sonstige Vorschriften zu ändern?<br>Konkretisierung des LEP HR in den vorgetragenen Punkten.  | Die Konkretisierung des LEP HR liegt nicht in der Hoheit der Stadt Luckau.   | K          |
| Ö25<br>.6  | Eingelegte Rechtsbehelfe:<br>Haben Sie in dieser Sache bereits Rechtsbehelfe (Widerspruch, Klage etc.) eingelegt? Wenn ja, welche?<br>Stellungnahmen im Rahmen der Offenlegung   | Die Stellungnahme wurde abgewogen. Siehe Lfd. Nr. Ö20  | Siehe oben |
| <b>Ö26</b> | <b>BürgerIn 26</b><br>Petition vom 23.08.2023 an den Petitionsausschuss des Landtages Brandenburg  |  |            |
| Ö26<br>.1  | Anfrage zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR<br>Zum Grundsatz 2.11 des LEP HR "Strukturverträgliche Kaufkraftbindung" stellen sich folgende Fragen: Welche Flächenleistung der einzelnen Anbieter ist zur Ermittlung der Kaufkraftbindungsquote anzusetzen (Minimal-, Durchschnitts- oder Maximalleistung)?<br>Wir denken, dass zur Ermittlung der Kaufkraftbindungsquote mindestens mit Mittelwerten der Flächenleistung der einzelnen Anbieter zu arbeiten ist um eine realistische Abwägung der Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Handelsstrukturen eines Zentralen Ortes vornehmen zu können.<br>Im konkreten Beispiel der Auswirkungsanalyse zum B- Plan Nr. 22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau wird eben genau so verfahren, dass mit Minimalwerten gearbeitet wird. Auf Nachfrage beim Bauamt der Stadt Luckau wurde diese Arbeitsweise vehement verteidigt.<br>Ist es also korrekt zur Bestimmung der Kaufkraftbindungsquote in der Auswirkungsanalyse zur Errichtung eines NVZ lediglich mit den Minimalflächenleistungen der zukünftigen Betreiber zu arbeiten? | Stadt+Handel legt für die Herleitung der Umsatzprognose der Betreiber die durchschnittlichen Werte der jeweiligen Anbieter (REWE und ALDI Nord) zu Grunde. Dabei handelt es sich um Durchschnittswerte, d. h. ins Gewicht fallen insbesondere Großstädte, in denen die meisten Filialen der jeweiligen Anbieter vertreten sind (bspw. Ruhrgebiet, Berlin, Köln, Leipzig usw.). Dort werden verständlicherweise deutlich höhere Frequenzen erreicht und gleichzeitig i. d. R. kleinere Märkte realisiert. Das Sortimentskonzept ist weitestgehend vergleichbar, sodass die hier konzipierte – über der durchschnittlichen Verkaufsflächengröße der Betreiber liegende – Verkaufsfläche v. a. durch deutlich großzügigere Gangbreiten und niedrigere Regale geprägt ist (neues Filialdesign). Gleichzeitig wird in Luckau ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau erreicht (rd. 91 %), sodass die Ausgabevolumina per se rd. 9 % unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Selbst wenn nur dieser Einzelaspekt (Kaufkraftniveau) berücksichtigt wird, würden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten auf rd. 4.000 Euro/m <sup>2</sup> VKF (REWE) bzw. 5.900 Euro/m <sup>2</sup> VKF (ALDI Nord) abfallen.<br>In beiden Fällen setzt Stadt+Handel sogar eine Flächenproduktivität darüber an, obwohl der Standort im ländlichen Raum und nicht in einer | V          |

|                   |   |   |          |
|-------------------|---|---|----------|
|                   |   | <p>Großstadt liegt sowie deutlich mehr Verkehrsfläche im Markt vorhanden sind (ohne Waren aber definatorisch als VKF aufzufassen).</p> <p>In der frei zugänglichen BBE-Studie (Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020) wird für Lebensmittelsupermärkte bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (wie REWE) eine Spannweite von 3.300 - 4.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF angegeben. Bezogen auf diese Studie hat Stadt+Handel hier sogar einen Maximalwert angenommen.</p> <p>Im Falle des Lebensmitteldiscounters ALDI Nord geht Stadt+Handel mit 6.100 Euro/m<sup>2</sup> VKF sogar über den Maximalwert der BBE Studie, welche für Lebensmitteldiscounter eine Spannweite von 3.800 - 5.800 Euro/m<sup>2</sup> VKF angibt.</p> <p>Stadt+Handel nimmt somit in der Analyse nachweislich keine Minimalwerte an, sondern überhöht diese sogar auf ein kaum mehr realistisches Maß (daher auch die zusätzliche Ausweisung des Moderate Case), um ein Worst Case-Szenario i. S. der städtebaulichen Bewertung zu schaffen.</p> |          |
| <p>Ö26<br/>.2</p> | <p>Weiterhin stellt sich die Frage nach der Bemessung des Einzugsbereichs eines geplanten NVZ. Dessen Größe beeinflusst das verfügbare Kaufkraftpotenzial zur Berechnung der Kaufkraftbindungsquote wesentlich.</p> | <p>Das Einzugsgebiet ist in der Auswirkungsanalyse auf Seite 14 in Kapitel 4.1 dargestellt. Dieses umfasst im Wesentlichen den Kernort und angesichts des ländlichen Raumes im weiteren Sinne auch die Gesamtstadt sowie Heideblick (ohne eigene wesentliche Versorgung). Heideblick weist tradiert eine intensive Versorgungsbeziehung zu Luckau auf.</p>  | <p>V</p> |

|           |   |   |   |
|-----------|---|---|---|
| Ö26<br>.3 | <p>Im konkreten Fall begrenzen die Gutachter in ihrer Potenzialanalyse zum B- Plan Nr. 22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau sehr wohl die Größe des Einzugsbereichs auf Luckau und die Gemeinde Heideblick (8.48 Auswirkungsanalyse) und ermitteln unter fairen Annahmen ein perspektivisch rechnerisch bindbares Kaufkraftvolumen im Sortimentsbereich Nahversorgung und Genussmittel für Luckau von rd. 27,0 Mio, €</p> <p>Für die Berechnung der Kaufkraftbindungsquote wird jedoch das Kaufkraftpotenzial von Dahme/Mark hinzugezogen. Dahme/Mark verfügt selbst über 3 Discounter und einen Vollsortimenter (REWE) im Stadtgebiet und ist ca. 21 km von Luckau entfernt. Desweiteren werden die Minderungsfaktoren der Potenzialanalyse nicht berücksichtigt. Somit werden der Berechnung 40,7 Mio. € verfügbares Kaufkraftpotenzial zugrunde gelegt. Als Kaufkraftbindungsquote geben die Gutachter 26% an (rechnerisch 26,4 %).</p> | <p>Der Einwand ist nicht nachvollziehbar; auch hier hat der Gutachter mit realistischen Annahmen gearbeitet. Dies begründet sich wie folgt:<br/>                 Es ist zwischen dem originären Einzugsgebiet (im Wesentlichen Luckau und Heideblick) sowie der modellhaften Prüfroutine des LEP HR 2019 zu unterscheiden.<br/>                 Wie bereits im Gutachten ausgeführt, verweist der LEP HR darauf, dass sich die im LEP B-B 2009 ermittelten Verflechtungsbereiche im Wesentlichen bewährt haben. Dort wurde von Bereichen von 30-45 Minuten ausgegangen (LEP HR 2019, S. 51).<br/>                 In einer Fahrzeitisochrone von 30 Minuten leben rd. 83.000 Einwohner und bei 45 Minuten sind es rd. 415.000 Einwohner. Das INSEK Luckau 2030 geht von einem Verflechtungsbereich und einem Nachfragepotenzial von 33.000 Einwohnern aus. Dies erscheint deutlich realistischer.<br/>                 Stadt+Handel hat in seiner Analyse lediglich auf rd. die Hälfte dieser Einwohnerzahl abgestellt. Sodann wird eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 26 % erreicht.<br/>                 Selbst in einer nochmals deutlich konservativeren Annahme (eigentlich: 33.000 Einwohner, s. o.) ohne Dahme/Markt (kein Mittelzentrum) wird lediglich eine Abschöpfung von rd. 35 % erreicht. Dieser Wert überschreitet zwar ebenfalls leicht den erwähnten Schwellenwert von 25 % des landesplanerischen Grundsatzes (der abwägungsfähig ist), jedoch resultiert daraus lediglich die Möglichkeit/der Verdacht einer Betroffenheit von weiteren Zentralen Orten bzw. zentralen Versorgungsbereichen. Entsprechende Schädigungen konnten jedoch durch das Gutachten ausgeschlossen werden. Dies gilt hier insbesondere auch für die Nachbarkommunen bzw. weiteren Zentralen Orte (jeweils Umsatzumverteilungen von deutlich unter 10 % im relevanten Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel).</p> | Z |
| Ö26<br>.4 | <p>Unsere eigenen Berechnungen mit den Angaben der Gutachter aus der Auswirkungsanalyse ergeben unter Verwendung der korrekten Werte eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 40 %.</p>  | <p>Die Berechnung ist aus gutachterlicher Sicht leider nicht nachvollziehbar. Selbst wenn Luckau und Heideblick als offensichtlich zusammenhängender Versorgungsraum gewählt werden, werden keine 40 % Kaufkraftabschöpfung erreicht.</p>   | Z |
| Ö26<br>.5 | <p>Nach abschließender Klärung dieser Fragen ist noch klarzustellen, wie weit die ermittelte Kaufkraftbindungsquote eines NVZ die Vorgaben des G 2.11 LEP HR (S 25 %) überschreiten darf.</p>   | <p>Für die Überschreitung gibt es keine festen Grenzwerte. Die Überschreitung ist in die Abwägung einzustellen. Das hat die Stadt Luckau mit guten Gründen getan. Die Landesplanungsabteilung hat dies akzeptiert.</p>  | V |

|           |  |  |            |
|-----------|--|--|------------|
|           | <p>Die Auswirkungsanalyse zum B- Plan Nr. 22 und zur 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau beschreibt eine aus fachgutachterlicher Sicht nur marginale Überschreitung der empfohlenen (maximalen) Kaufkraftbindungsquote von 25% um einen Prozentpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als noch angemessen (S.57 Auswirkungsanalyse).</p> <p>In der Abwägung der Stellungnahmen zum B- Plan Nr. 22 der Stadt Luckau unter 2.3 wird erstmalig eine höhere Kaufkraftbindungsquote genannt: "Da es sich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, ist die erhöhte Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahversorgung (mehr als 35%) unschädlich." Den Planern ist diese Problematik also eventuell nicht unbekannt. Für Nachfragen und vertiefende Erläuterungen stehen wir Ihnen gern bereit.</p> | <p>Redaktioneller Hinweis zur Abwägung 2.3 der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung; Stand August 2023: Dort heißt es 25 % - so wie G2.11 ausführt. Im offengelegten vorläufigen Abwägungsvorschlag handelte es sich um einen Schreibfehler. Gemeint war auch hier der Prozentsatz nach LEP HR G2.11.</p> |            |
| Ö26<br>.6 | <p>Kritisierte rechtliche Regelung(en):<br/>                 Ist es Ihrer Meinung nach erforderlich, Gesetze oder sonstige Vorschriften zu ändern?<br/>                 Konkretisierung des LEP HR in den vorgetragenen Punkten</p>  | <p>Die Konkretisierung des LEP HR liegt nicht in der Hoheit der Stadt Luckau.</p>  | K          |
| Ö26<br>.7 | <p>IV. Eingelegte Rechtsbehelfe;<br/>                 Haben Sie in dieser Sache bereits Rechtsbehelfe (Widerspruch, Klage etc.) eingelegt?<br/>                 Wenn ja, welche?<br/>                 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung</p>  | <p>Die Stellungnahmen wurden abgewogen. Siehe Lfd.Nr. Ö7, Ö10, Ö11, Ö12, Ö19</p>   | Siehe oben |

## Hinweise aus der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Luckau im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, welche den B-Plan Nr. 22 betreffen

Bekanntmachung im Amtsblatt: 15.12.2021

Abgabe der Stellungnahmen bis zum: 11.02.2022

| Lfd. Nr. | Inhalt der Anregungen   | Auswertungsvorschlag:   | Vermerk |
|----------|---|---|---------|
| Ö10a     | <b>BürgerIn 1</b><br>Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 09.02.2022  |   |         |
| Ö10.1 a  | Die Lübbener Straße ist ausgewiesen als Umleitung bei Unfällen auf der Autobahn.<br>Da wir es schon erlebt haben das der Verkehr bei einer Autobahnsperrung ab Auf –und Abfahrt Calau bis Auf – und Abfahrt Duben zu einem Rückstau bis Zinnitz kam und dieser Stau auch die Ein- und Ausfahrt unseres Wohngebiets betraf.<br>Wie wollen Sie absichern, dass es nicht zu einer vollkommenen unübersichtlichen Lage kommen wird, wenn ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch das neue Nahverkaufszentrum die einzige befahrbare Zubringerstraße zur Autobahn die Lübbener Straße vollkommen dicht ist und die Anwohner des Wohngebiets dadurch in Mitleidenschaft gezogen werden? Wird dann eine andere Umleitungsstrecke ausgewiesen?<br>Ich freue mich auf eine Antwort. | Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten (VTU) eingeholt, welches die verkehrliche Lage vor und nach der Umsetzung des Vorhabens ermittelt sowie bewertet.<br>Das Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben ist moderat. Für den am stärksten betroffenen Bereich der Lübbener Straße konnten keine Konflikte ermittelt werden. Eine unübersichtliche Lage ist ausgeschlossen.   | V       |
| Ö10.2 a  | Aus den Unterlagen die zur Einsicht zum „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ bereitgestellt werden, ist nicht ersichtlich ob ein oder ein beidseitiger Fahrradweg oder Fußgängerweg mit erforderlichen Übergangswegen geplant ist wo dieser eventuell verlaufen soll und wer die Kosten dafür tragen soll. Fußgänger und Radwege wären meines Erachtens schon sehr wichtig, denn der neue Nahversorgungsstandort soll ja für alle fußläufig und für die Kunden sicher erreichbar sein. Sollte ein derartiges Projekt bereits bestehen, warum wird dieses dann nicht in die  | Neben der VTU wurde ein Erschließungsplaner wurde zur Prüfung der Erschließungssituation beauftragt. Die Fachbeiträge waren Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zur Offenlage und wurden von Fachbehörden geprüft.<br>Für die Umsetzung der Planung verpflichtet sich der Vorhabenträger durch städtebaulichen Vertrag zur Herstellung eines gemeinsamen Geh- und Radweges auf beiden Straßenseiten der Lübbener Straße (auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße soll der Gehweg von der Einmündung Rietweg bis zum Stoßdorfer Weg reichen, auf der südlichen Straßenseite vom Einmündungsbereich Lübbenauer Str. / Lübbener Straße bis zur Zuwegung in den | V       |

| Lfd. Nr.   | Inhalt der Anregungen  | Auswertungsvorschlag:  | Vermerk     |
|------------|--|--|-------------|
|            | Planungsunterlagen integriert? Existiert überhaupt schon ein Verkehrskonzept? Wann und in welchen Unterlagen können wir etwas dazu erfahren? Ich freue mich über eine Antwort.   | Nahversorgungsstandort). Weiterhin wird er eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer Verkehrsinsel, die in den Fußgängerzugang zur Vorhabenfläche mündet, anlegen und auf Höhe des Plangebiets die Lage und Breite der Fahrbahnen der Lübbener Straße anpassen.<br><br>Für die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen an der Fahrbahn der Lübbener Straße, die eine Landesstraße ist und nicht in der Baulast der Stadt Luckau, sondern des Landes Brandenburg steht, wurde die Zustimmung des Landes Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger eingeholt.  |             |
| Ö10.3<br>a | In den vorliegenden Plänen habe ich ebenfalls einen Schallschutz vermisst, bei Bürgersprechstunden im Rathaus habe ich schon des Öfteren darauf hingewiesen und laut Aussagen des Bürgermeisters Herrn Lehmann sollte auch dort eine Lösung gefunden werden. Leider vermisste ich in den Ausführungen irgendeinen Hinweis darauf. Wie weit werden Lärmschutzmaßnahmen für die anliegenden Wohngebiete eingeplant und wer trägt die Kosten hierfür? Ihre Lösung dazu interessiert mich sehr.  | Im Zuge der Erarbeitung des B-Planentwurfs wurde ein Schallgutachten beauftragt, dessen Aussagen und abgeleiteten Maßnahmen in den Entwurf eingeflossen sind (vgl. Genest, schalltechnische Untersuchung).<br>Nach gutachterlicher Prüfung in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde, ist geklärt, dass durch die im B-Plan festgesetzte Einhausung des Anlieferungsbereichs und in der Baugenehmigung zu beauftragender betriebsorganisatorischer Maßnahmen die Werte der TA-Lärm eingehalten werden können.<br>Die Kosten für die Begutachtung und die Maßnahmen an den gewerblichen Nutzungen trägt der Vorhabenträger.   | K           |
| Ö10.4<br>a | Da ja Energieeinsparung ein großes Thema ist und das Nahversorgungszentrum reichlich beleuchtet sein wird, wie werden Sie darauf einwirken, dass die Licht Emission die Anwohner des Wohngebiets so wenig wie möglich belastet? Viele direkten Anwohner der Lübbener und Lübbenauer Straße haben ihre Terrassen zur Straße und gehen arbeiten, so dass Sie sich ein friedliches und ruhiges Wochenende verdient haben. Die Öffnungszeiten der mir bekannten REWE Märkte sind jedoch von 7.00 bis 22.00 Uhr auch an Samstagen. Somit ist ein erholsames Wochenende mit Schall und Licht Belästigung bereits vorprogrammiert. Eine Maßnahme wäre eine Vereinbarung die Lichtflut durch ein abschalten nach 22.00 Uhr Ladenschluss zu vereinbaren und eine Baumgruppe entlang der Straße zu pflanzen.<br>Gibt es zur Lichtemission eine Lösung? Oder werden separat noch Gespräche mit den Nutzern geführt? | Zusätzlich zum Schallgutachten wurde ebenfalls ein Fachplaner mit der Erstellung einer lichttechnischen Untersuchung beauftragt, deren Aussagen ebenfalls in die Begründung eingeflossen sind. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch gezielte planerische Minderungsmaßnahmen, wie u.a. zeitliche Begrenzung des Betriebs der Lichtenanlage und Lage sowie Höhe der Beleuchtungskörper, der Betrieb der Märkte mit den zugehörigen Werbe- und Außenanlagen ohne erheblich nachteilige Umwelteinwirkungen im Hinblick auf Lichtimmissionen gewährleistet werden kann. Bei diesen betriebsorganisatorischen und technischen Maßnahmen handelt es sich um Aspekte, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Daher erfolgt hierzu eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Luckau. | V<br><br>SV |

| Lfd. Nr.   | Inhalt der Anregungen  | Auswertungsvorschlag:  | Vermerk |
|------------|--|--|---------|
|            | Wir freuen uns auf eine Nachricht.   |  |         |
| Ö10.5<br>a | Da wir mit deutlich mehr Verkehrsaufkommen durch das Einkaufszentrum auf der Lübbener Straße rechnen müssen, würde ich dazu plädieren eine Verkehrsinsel auf der Höhe des Lärmschutzwalls einzurichten um auch hier den schnellen Verkehr auszubremesen. In vielen Orten gibt es bereits diese Anlagen, (z.B. Schlabendorf, Kemnitz) dieses sollte doch auch in Luckau möglich sein.<br>Ich freue mich auf eine Antwort. | Der Hinweis wird berücksichtigt. Auch der Verkehrsgutachter erachtet es für sinnvoll, zur sicheren Überquerung für Fußgänger in das Plangebiet im Zugangsbereich eine Verkehrsinsel zu errichten. Die Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.<br><br>Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt. | V       |

## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER ABWÄGUNGSTABELLE ZU DEN STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Anpassungen des Entwurfs und der Fachbeiträge aufgrund von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Unterlagen zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung lagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit aus. Am Ende des Dokuments befand sich eine Zusammenfassung mit den Angaben zur Berücksichtigung im Entwurf.

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

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergab sich kein materieller Änderungsbedarf.

### **II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise (T) nach der öffentlichen Auslegung**

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergab sich kein materieller Änderungsbedarf.

### **III. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (U) nach der öffentlichen Auslegung**

| Lfd. Nr. | Sachpunkt   | Siehe Tab. Nr.   |
|----------|---|------------------|
| 1        | Redaktionelle Anpassung des Umweltberichts.   | Ö15.32<br>Ö19.54 |
|          | Das Kap. mit Aussagen zum FNP wurde redaktionell angepasst.                               | Ö19.23           |
| 2        | Klarstellung die L52 grenzt an und nicht die B87.   | Ö19.24           |
| 3        | Die Aussagen in der Begründung zum INSEK werden ergänzt.                                  | Ö19.26           |
| 4        | Die Aussagen zur Lärmaktionsplanung wurden berichtigt.                                    | Ö19.27           |
| 5        | Redaktionelle Korrektur der Angabe zur Lage der Stellplatzflächen.                        | Ö19.33           |
| 6        | Redaktionelle Korrektur der Baugebietskategorie.  | Ö19.39           |
| 7        | Ergänzung in Kap. 9.9 zu den vorm Vorhabenträger zu übernehmenden Erschließungsmaßnahmen. | Ö19.42           |

|    |   |                             |
|----|---|-----------------------------|
| 8  | Anpassung der Aussagen zur Kompensation.  | Ö19.47                      |
| 9  | Anpassung der Unterlagen zum Kompensationsbedarf wegen Anpassung der Baumschutzsatzung.         | Ö19.54, Ö19.58              |
| 10 | Redaktionelle Korrektur der Flurstücksangabe.   | Ö19.63                      |
| 11 | Angaben zu vorhandenen Gehwegen und deren geplanten Ausbau.                                     | Ö19.67<br>Ö19.149           |
| 12 | Geplant ist die Fahrgassen in Asphalt und die Parkplätze mit Betonverbundpflaster herzustellen. | Ö15.20<br>Ö19.60<br>Ö19.139 |

**Hinweis:** Die Ergänzungen der Begründung mit Umweltbericht, die sich aus der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergaben, sind nicht als neue Sachinformationen zu werten. Es handelt sich allein um bereits behandelte Sachinformationen, die ergänzend bewertet wurden. Die Ergänzungen sind in den Unterlagen zur Satzungsfassung eingearbeitet.

#### IV. Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag (SV)

| Lfd. Nr. | Sachpunkt   | Siehe Tab. Nr.  |
|----------|---|---|
| 1        | Aufnahme der Regelung zu Lichtimmissionen bzw. Erstellung eines optimierten Beleuchtungskonzeptes für das Baugenehmigungsverfahren. In dem Konzept ist auch die Blendwirkung von Kfz-Scheinwerfern zu prüfen und zu bewerten, die durch den Kunden- und Lieferverkehr bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet sowie bei Fahrbewegungen im Plangebiet und entsteht. Beachtung artenschutzrelevanter Anforderungen gemäß Maßnahmeblatt VM2. | Ö7.15, Ö15.2<br>Ö15.40 –<br>Ö15.43, Ö15.45<br>Ö19.128                             |
| 2        | Aufnahme der Regelung: Errichtung eines Fuß- und Radweges sowie einer Querungshilfe.  | Ö 5.11f, Ö7.2<br>Ö19.11<br>Ö19.33<br>Ö19.93                                       |
| 3        | Regelung von Kompensationsmaßnahmen sowie von Entwicklungs- und Unterhaltungspflege im städtebaulichen Vertrag.<br>Regelungen zur Heckenpflanzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze<br>Konkretisierung der CEF-Maßnahme 1<br>Ökologische Baubegleitung<br>Regelung zur Kompensation der Baumaßnahmen an der Lübbener Straße   | Ö10.4, Ö10.5<br>Ö15.32, Ö15.33<br>Ö19.54,<br>Ö19.62,<br>Ö19.65<br>Ö20.6<br>Ö20.10 |

|   |  |        |
|---|--|--------|
| 4 | Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich durch städtebaulichen Vertrag, im Plangebiet die erforderlichen Anlagen herzustellen, die den Grundschutz der Löschwasserversorgung für das Plangebiet gewährleisten. | Ö15.37 |
|---|--|--------|

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

| Lfd. Nr. | Sachpunkt  | Siehe Tab. Nr.                 |
|----------|--|--------------------------------|
| 1        | Ordnungswidrigkeiten sind durch die zuständigen Behörden zu begegnen.  | Ö3.1                           |
| 2        | Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.   | Ö4.5, Ö7.27,<br>Ö19.12         |
| 3        | Die Nachnutzung des Standortes an der Berliner Straße liegt im öffentlichen Interesse. Die Verwaltung wird den privaten Eigentümer im Rahmen ihrer Möglichkeiten dabei unterstützen.   | Ö5.13<br>Ö6.19<br>Ö17.3        |
| 4        | Bei Umsetzung der Planung ist ein Brandschutznachweis zu erbringen. Die Löschwasserversorgung muss nachgewiesen werden.  | Ö15.37                         |
| 5        | Hinweis für die Baugenehmigung: Erstellung eines insekten- und fledermausfreundlichen Lichtkonzepts sowie Durchführung eine ökologische Baubegleitung.   | Ö 15.45, Ö 15.59               |
| 6        | Anregungen zum lichttechnischen Gutachten  | Ö19.132ff.                     |
| 7        | Die Nachnutzung des Standortes an der Berliner Straße liegt im öffentlichen Interesse. Die Verwaltung wird sich um eine Kontaktaufnahme zum Eigentümer bemühen und diesen bei nachhaltigen Entwicklungsvorstellungen unterstützen. | Ö5.13                          |
| 8        | Einbeziehung/Beteiligung des Behindertenverbandes des LDS.   | Ö11.8                          |
| 9        | Hinweise an die Lichtgutachter.  | Ö15.40 – Ö15.43,<br>Ö19.132ff. |
| 10       | Antwort an den Petitionsausschuss erforderlich   | Ö24 bis Ö26                    |
| 11       | Dem Petitionsausschuss wird das Schreiben vom 8.3.2023 zur Kenntnis gegeben  | Ö25.3                          |

**Hinweis:** Die Ergänzungen der Fachbeiträge, die sich aus der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ergaben, sind nicht als neue Sachinformationen zu werten. Es handelt sich allein um bereits behandelte Sachinformationen, die ergänzend bewertet wurden. Die Ergänzungen sind in den Anlagen zum Abwägungsbeschluss eingearbeitet.

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

| Einwender / Sachpunkt   | Abwägungsbegründung   |
|---|---|
| <b>Ö1.2</b><br>Frage nach alternativen Lösungen für die Nahversorgung in Luckau Ost, Zweifel an der Erforderlichkeit der Betriebsverlagerung  | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt: A- Alternativen   |
| <b>Ö4.1, Ö4.4 und Ö4.6</b><br>Unzumutbare Auswirkungen auf ein benachbartes Grundstück<br>Wertverlust des Grundstückes durch die Art der Bebauung. Frage nach dem Konzept der Ausgleichzahlung. | In die Abwägung einzustellen ist nicht die potenzielle Wertveränderung von Grundstücken, sondern nur die Auswirkungen, die vom geplanten Sondergebiet ausgehen. (Das ist hier erfolgt.) Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde (hier die Stadt Luckau) nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. Die benachbarten Wohnbaugrundstücke können weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben mit Umsetzung der Planung gewahrt<br>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt: N- Auswirkungen auf die Nachbarschaft  |
| <b>Ö5.15:</b> Die Sinnhaftigkeit/ Erforderlichkeit des Vorhabens wird in Frage gestellt.  | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt: E- Erforderlichkeit, Planungsziele  |
| <b>Ö5.16:</b> Es sollte vertraglich festgelegt werden, was nach Ablauf der Nutzungsdauer mit den Supermärkten passiert, um zu verhindern, dass weitere Bauruinen hinterlassen werden.           | Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet und soll langfristig als Nahversorgungsstandort fungieren. Eine Rückbauverpflichtung ist daher nicht erforderlich.   |
| <b>Ö6.5</b><br>Die Sicht in Richtung Norden wird durch den geplanten REWE Markt mit 8 Metern Höhe plus Aufbauten komplett blockiert und ist grundsätzlich nicht akzeptabel.                     | Das Bundesverwaltungsgericht hat klargestellt, dass das Interesse eines Nachbarn an der Erhaltung der bisherigen Aussicht nicht schutzwürdig sei (Beschl. v. 09.02.1995, Az.: BVerwG 4 NB 17/9). Das Interesse des Einwenders wurde in die Abwägung eingestellt. Der Plangeber reagiert mit folgenden Festsetzungen im B-Plan darauf:<br>Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der zeichnerischen Festsetzung OK max. 71,0 m über NHN begrenzt. Überschreitungen durch technische Aufbauten sind nur im begrenzten Umfang zulässig. Dies entspricht der notwendigen Höhe für das Bauvorhaben. Die Gebäudelänge wird durch textliche Festsetzung begrenzt. Das Bauvorhaben muss die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstände einhalten. Das Planvorhaben ist im Ergebnis für den Nachbarn zumutbar.<br>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt: N- Auswirkungen auf die Nachbarschaft |
| <b>Ö6.9</b><br>Forderung einer Lärmschutzwand   | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt: G - Lärmschutzwand  |
| <b>Ö6.10</b><br>Forderung von Festsetzungen über Betriebszeiten   | Die Lieferzeiten können aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechende Auflagen können und sollen aber im Genehmigungsverfahren beauftragt werden.  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Ö 6.14, Ö.6.17:</b> Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers, Zweifel an der Erforderlichkeit der Betriebsverlagerung, Befürchtung einer Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet</p>   | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt: A - Alternativen</p>  |
| <p><b>Ö6.15</b><br/>                 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>Der Auffassung kann nicht gefolgt werden. Es wird auf die Ausführungen in der Auswirkungsanalyse verwiesen, den sich der Plangeber anschließt:<br/>                 Die Auswirkungsanalyse verdeutlicht, dass durch das Bauleitplanverfahren und den Wegzug des ALDIs keine „städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Luckau in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind in den dargestellten Worst Case-Szenarien nicht zu erwarten. Es bieten sich durch die Entwicklung des Planvorhabens vielmehr Chancen eine der mittelzentralen Versorgungsfunktion Luckaus für Heideblick und teilweise auch Dahme/Mark entsprechendes Angebot zu etablieren und einen ausgewogenen Betriebstypenmix herzustellen (Vollsortiment/Discount)“ (Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse, 01/2022; S. 51)</p> |
| <p><b>Ö6.18</b><br/>                 5. Ein Neubau mit einer Neuversiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche mit allen Folgeproblemen für die Anwohner ist deshalb nicht gerechtfertigt.</p>  | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. U – Landwirtschaft<br/>                 Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. N – Auswirkungen auf die Nachbarschaft</p>  |
| <p><b>Ö6.19</b><br/>                 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 vom Einwender vorgetragene wirtschaftlichen Aspekte sind der städtebaulichen Planung nicht zugänglich. Städtebauliche Missstände sind am Altstandort nicht zu erwarten. Die Ansiedlung des Marktes im Plangebiet entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Luckau, die im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Nahversorgungsstandort entwickeln möchte.</p>  |
| <p><b>Ö6.20</b><br/>                 Das Planvorhaben führt zu einer Verletzung eines Grundsatzes der Landesplanung und Raumordnung. Die Kaufkraftbindungsquote im Bereich Nahversorgung liegt über dem Grenzwert von 25%.<br/>                 Dadurch wird das erklärte Ziel aller übergeordneten Planungen der Stadt, speziell des INSEK 2030, nämlich schädliche Auswirkungen auf die bisherige Versorgungsstruktur in Luckau auszuschließen, klar verfehlt.</p> | <p>Der Hinweis, dass die Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung verletzt werden, ist nicht korrekt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL; siehe TöB 2) hat in ihren Stellungnahmen mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Überschreitung der sortimentspezifischen Kaufkraft in Bezug auf G 2.11 LEP HR ist abwägungsgerecht möglich.<br/>                 Es wurde gutachterlich belegt, dass keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Das Ziel des INSEK wird dementsprechend nicht verfehlt.</p>   |
| <p><b>Ö6.23</b><br/>                 Über das Vorhaben wurde nicht informiert.</p>   | <p>Die Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt vom 17.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige öffentliche Auslegung des Entwurfs der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Zentrenkonzeptes für die Stadt Luckau vom November 2021 erfolgte im Amtsblatt vom 15.12.2021. Auch die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau ist im Amtsblatt erfolgt (19.01.2022). Es ist nicht nachvollziehbar inwiefern nicht über das Vorhaben informiert wurde.</p>   |
| <p><b>Ö6.24</b><br/>                 Da das Büro Stadt + Handel sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die EZK-Fortschreibung erstellt hat, gibt es unzulässige Interessenverquickung. Gleiches soll für den Umstand gelten, da „Penny“ ebenfalls im Besitz der REWE-Gruppe ist.</p>  | <p>Die Wahl des Büros für die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der Stadt Luckau getroffen. Die Wahl zur Erstellung der Auswirkungsanalyse des Bauleitplanverfahrens wurde durch den Vorhabenträger getroffen. Es ist dennoch durchaus sinnvoll, dass dasselbe Büro sowohl die Auswirkungsanalyse als auch die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept vornimmt, da sich das Büro bereits in der Umgebung auskennt.</p> <p>ALDI. Netto und Penny sind dem gleichen Betriebstypus zuzuordnen und weisen weitergehende Überschneidungen hinsichtlich der Sortimentsauswahl auf, größere Kopplungseffekte als bei diesen Märkten sind nicht zu erwarten.</p> |
| <p><b>Ö6.25</b><br/>                 Die Schlussfolgerungen der Auswirkungsanalyse sind nicht nachvollziehbar begründet. So stellt die Auswirkungsanalyse (S. 50) einen erheblichen Abfluss von 18- 20% der Kaufkraft aus dem ZVB Innenstadt fest, kommt dann aber trotzdem zu dem Schluss, dass „keine wesentlichen Beeinträchtigungen“ (S. 55) des ZVB Innenstadt ausgelöst werden und trotz kalkulierter Geschäftsaufgabe des Netto negative Auswirkungen „ausgeschlossen“ (S. 56) werden konnten.</p> | <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Das Planvorhaben ist anders strukturiert als die kleinteiligen Angebote in der Innenstadt. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet; dabei ist es aus städtebaulicher Perspektive unerheblich, welcher Anbieter die Nahversorgung sichert.</p>   |
| <p><b>Ö7.2</b><br/>                 Die gesamte Planung verstößt gegen viele 2019 mit dem INSEK 2030 der Stadt Luckau beschlossene Grundsätze.</p>  | <p>Bei dem INSEK handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, welches als Abwägungsmaterial in die Bauleitplanung einzustellen ist. Demnach ist es auch möglich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Konzeptaussagen abzuweichen oder aber diese fortzuentwickeln. Der Plangeber sieht im Übrigen keinen abwägungsfehlerhaften Widerspruch zum INSEK.</p>   |
| <p><b>Ö7.3 und Ö7.25</b><br/>                 Die ursprüngliche Planung sieht nur einen Lebensmittelmarkt mit 1800-2000 m² VKF im Plangebiet vor.</p>   | <p>Der Hinweis, dass die ursprüngliche Planung des Vorhabens nur einen Lebensmittelmarkt vorsieht, ist nicht korrekt. Bereits der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ vom 17.02.2021 sieht die Ansiedlung „großflächigen Einzelhandels“ zur Nahversorgung vor.</p>  |
| <p><b>Ö7.4</b><br/>                 Das Plangebiet ist bezogen auf vorhandene und mittelfristig geplante Wohnbebauung nicht zentral genug gelegen und vor Allem viel zu groß.</p>   | <p>Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen. Für die Entstehung eines zentralen Versorgungsbereichs bedarf es sich ergänzender und konkurrierender Angebote.</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | Auch die Großflächigkeit der Nahversorgungsbetriebe ist im Sinne der zentralen Ausstrahlungskraft. Für die genannten Nutzungen mit den zugehörigen Nebenanlagen bedarf es einer gewissen Flächengröße, sodass eine Flächenreduktion nicht zielführend wäre. Der geplante Standort ist im Luckauer Osten der einzige Standort, der eine ausreichende Größe für das Vorhaben bietet.  |
| <b>Ö7.6</b><br>3. Die Behauptung: „Der Aldi-Markt befindet sich im Vergleich zum Netto-Markt in einer Siedlungsrandlage zwischen Eisenbahntrasse und Gewerbegebiet“ ist faktisch falsch.  | Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Der Standort des ALDI-Marktes ist geographisch weiter entfernt vom Innenstadtkern als der Netto-Markt.   |
| <b>Ö7.7</b><br>Nahversorgungsstrukturen im westlichen Stadtgebiet werden zerstört   | Mit einer Verlagerung des Discounters in das Nahversorgungszentrum Lübbener Straße kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet bleibt jedoch weiterhin gewährleistet. Es werden demnach keine gewachsenen Strukturen zerstört. Die Verlagerung des ALDI-Marktes ist zudem eine Entscheidung des privaten Betreibers.   |
| <b>Ö7.10</b><br>7. Die gemäß §6 Abs.5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen werden unterschritten.   | Der Hinweis ist nicht korrekt. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.  |
| <b>Ö7.13</b><br>10. Die Einräumung einer Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist mit 3,0 m viel zu hoch, es würden 12m absolute Höhe erreicht werden, dies ist dem Luckauer Stadtbild nicht zuzumuten.         | Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist lediglich für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ausnahmsweise zulässig. Das Stadtbild wird von dieser TF nicht beeinträchtigt, da sie lediglich auf max. 10 % der tatsächlich überbauten Grundfläche zulässig ist.<br>Die untere Denkmalschutzbehörde hat die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht gestellt wird, da von der Wahrung der Hauptsichtachse ausgegangen werden kann. |
| <b>Ö 7.14 und 7.15</b><br>Die Öffnungszeiten und Beleuchtungszeiten sind im B-Plan beschränkend festzusetzen. Gleiches soll für ein allgemeines Verkehrsverbot während der allgemeinen Ruhezeiten gemäß §10 Abs.1 BImSchG erfolgen. | Öffnungs- und Betriebszeiten können in Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie können nur im Genehmigungsverfahren beauftragt werden.  |
| <b>Ö7.17</b><br>Die GRZ für die Haupt und Nebenanlagen ist deutlich zu reduzieren.  | Die vom Einwender angeregte Reduzierung der GRZ ist nicht möglich, da andernfalls das Planvorhaben nicht umsetzbar wäre. Die festgesetzte GRZ liegt unterhalb des Orientierungswerts nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die planerisch eröffnete Bodenversiegelung wird vollständig kompensiert.   |
| <b>Ö7.18</b><br>Es sollen ausschließlich Satteldächer festgesetzt werden, nur diese können sich dem Ortsbild einpassen.   | Eine örtliche Bauvorschrift im B-Plan zur Dachform ist nicht erforderlich. Die Baukörper sollen mit Flachdächern ausgebildet werden. Die Denkmalfachbehörde hat keine Einwände dagegen erhoben.   |

|  |  |
|--|--|
| Sollten jedoch Pult- oder Flachdächer gestattet werden, ist eine vollflächige Dachbegrünung festzusetzen.  | Die Festsetzung von Dachbegrünung ist für die Kompensation und die Niederschlagswasserbehandlung nicht erforderlich.   |
| <b>Ö7.19</b><br>Eine Rückbauverpflichtung soll festgesetzt werden.   | Rückbauverpflichtungen sieht das BauGB nur für Vorhaben nach § 35 BauGB und §§ 246ff vor. Eine Rückbauverpflichtung ist auch städtebaulich nicht erforderlich.   |
| <b>Ö7.23</b><br>Ein zweiter ZVB ist nicht zulässig.  | Der Hinweis, dass ein zweiter ZVB nicht zulässig ist, ist nicht nachvollziehbar. Die vom Einwender zitierte Aussage verdeutlicht, dass der ZVB Innenstadt für die Stadt Luckau von gesamtstädtischer Bedeutung ist und bleiben soll. Der zusätzliche Nahversorgungsstandort an der Lübbener Straße soll den ZVB Innenstadt unterstützen und das Nahversorgungsdefizit im Osten Luckaus beseitigen.                               |
| <b>Ö9.1</b><br>Ablehnung Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft<br>Forderung einer Alternativenprüfung<br>Einwände gegen die Neuversiegelung von Flächen, daher auch Ablehnung des Planvorhabens<br>Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung  | Siehe Sachpunkteabwägung<br>Pkt. U – Landwirtschaft, Versiegelung<br>Pkt. A- Alternativen<br>Pkt. E- Erforderlichkeit, Planungsziele   |
| <b>Ö12.1</b><br>Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers und Zweifel an der Erforderlichkeit der Betriebsverlagerung<br>Befürchtung einer Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet<br><br>Das Planungsziel – die Beseitigung der Unterversorgung in Luckau Ost – wird durch die inadäquate Standortwahl verfehlt. Sind dafür 3200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche angemessen? | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A- Alternativen<br><br>Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.   |
| <b>Ö12.2</b><br>Der Aufstellungsbeschluss erfolgte unter der Prämisse, dass nur ein Lebensmittelmarkt auf dem Plangebiet errichtet werden soll<br>Auch zentrenrelevante Sortimente wurden nicht in Aussicht gestellt.  | Die Aussage, dass die ursprüngliche Planung des Vorhabens nur einen Lebensmittelmarkt vorsieht, ist nicht korrekt. Bereits der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ vom 17.02.2021 sieht die Ansiedlung „großflächigen Einzelhandels“ zur Nahversorgung vor.<br>Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs bedarf ergänzender und konkurrierender Angebote, so wie hier vorgesehen. |
| <b>Ö12.3</b><br>Forderung einer Alternativenprüfung, Mängel der Alternativenprüfung  | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A- Alternativen  |
| <b>Ö12.4</b>   | Das INSEK weist die Fläche bereits als Siedlungsfläche aus. Der Nutzungsschwerpunkt hat sich in den letzten Jahren verändert. Demnach werden nicht mehr nur Wohnraumflächen, sondern auch Flächen für die Grund- und Nahversorgung nachgefragt.  |

|  |   |
|--|---|
| Die Planung widerspricht eindeutig den Vorgaben des INSEK 2030 sowie dem EHZK der Stadt Luckau. Einwand gegen die Fortschreibung des EHZK  | Die EHK-Fortschreibung diene der Anpassung an die veränderten Ziele der Raumordnung. Luckau übernimmt als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für seinen mittelzentralen Verflechtungsbereich. Dementsprechend ist die Qualifizierung und Ergänzung der Angebote sinnvoll. Die Teilfortschreibung prüfte in diesem Sinne das Entwicklungsvorhaben an der Lübbener Straße. ZVB-Ausweisung zur städtebaulich geordneten Entwicklung sinnvoll.  |
| <b>Ö12.4</b><br>Die gesamte derzeitige Planung sollte im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verworfen werden.  | Siehe Sachpunkteabwägung E – Planungsziele  |
| <b>Ö14.1</b><br>Ein durchgehender Lärmschutz entlang der südlichen Grenze des B-Plangebietes sollte geplant und festgelegt werden.   | Siehe Sachpunkteabwägung G - Lärmschutzwand   |
| <b>Ö15.2, Ö15.3 und Ö15.24</b><br>Bedenken im Hinblick auf Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren, Mängel des Lärmgutachtens  | Verstoß gegen Trennungsgrundsatz<br>Siehe Sachpunkteabwägung G - Schalltechnische Untersuchung  |
| <b>Ö15.13</b><br>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.   | 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.<br>Aus den vorliegenden Gutachten (Lärm und Verkehr) lässt sich kein Bedarf einer Untersuchung für die Lübbenauer Straße ableiten, die weniger stark vom Mehrverkehr durch das Vorhaben betroffen sein wird. Für den am stärksten betroffenen Abschnitt der Lübbener Straße wurde belegt, dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm zu erwarten sind. |
| <b>Ö15.15</b><br>Die Ermittlung des Parkplatzlärms aufgrund der Parkplatzlärmstudie von 2006/2007 ist nicht mehr zeitgemäß. Musiklärm vom Parkplatz wurde nicht berücksichtigt.  | Eine Berücksichtigung des Parkplatzlärms gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie entspricht dem Stand der Technik. Das Abspielen von basslastiger Musik auf den Parkplatzflächen, insbesondere nachts stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann planerisch nicht berücksichtigt werden.   |
| <b>Ö15.16 und Ö15.18</b><br>Schank- und Speisewirtschaften sollen unzulässig sein, da diese ein völlig anderes Lärmprofil aufweisen. Dieses ist im Schallschutzgutachten nicht berücksichtigt worden. Zudem ist sicherzustellen, dass jegliche Nutzung des Geländes nach 22 Uhr ausgeschlossen wird. | Für die angestrebte Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungszentrums bedarf es auch ergänzender Angebote. Daher soll auch Gastronomie zulässig sein. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Schallschutznachweis für alle beantragten Nutzungen zu führen. Die Festsetzung von Betriebszeiten ist im B-Plan mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Diese ist bei der Genehmigung zu beauflagen.  |
| <b>Ö15.23</b><br>Die Festsetzung zur Bauweise ist anzupassen, um dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu entsprechen.  | Die im B-Plan festgesetzte abweichende Bauweise stellt keinen Verstoß gegen den in die Abwägung einzustellenden Trennungsgrundsatz dar.   |
| <b>15.29</b><br>Die Lage der Anlieferung wird kritisiert und soll im B-Plan festgesetzt werden.  | Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zur räumlichen Verortung von bestimmten Gebäudeteilen. Festsetzungen zur räumlichen Verortung der Anlieferung sind nicht erforderlich. Es genügt die Regelung der TF 4.   |
| <b>Ö15.34</b>  | Siehe Sachpunkteabwägung G- Lärmschutzwand  |

|   |   |
|---|---|
| <p>Forderung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Abschirmung der Wohnbebauung an der Lübbenauer Straße</p>   |   |
| <p><b>Ö15.38</b><br/>                 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>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die OK max ist sowohl in den Unterlagen zum Vorentwurf als auch in den Unterlagen zum Entwurf auf der Planzeichnung mit 71,0 m ü NHN festgesetzt.<br/>                 Die festgesetzte Gebäudehöhe ist zur Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich. Die Denkmalfachbehörde hat keine Einwände gegen die Höhenentwicklung vorgetragen. Das Vorhaben muss die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände einhalten. Die Betroffenheit der umliegenden Nachbarn wurde in die Abwägung eingestellt.</p>  |
| <p><b>Ö15.46</b><br/>                 Es werden Blendwirkungen durch die vom Vorhabenträger geplante Dach-PVA vermutet. Im Vorfeld sind hierzu eine geeignete Prognose zu erstellen und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung umzusetzen.</p> | <p>Es ist nicht nachvollziehbar wieso von Solaranlagen auf dem Dach eines Gebäudes erhebliche Blendwirkung ausgehen soll, da die Gebäude der Einzelhändler etwas höher liegen, als die benachbarte Wohnbebauung.<br/>                 Die geplante Solaranlage auf dem Dach des REWE-Supermarktes hat auch keine erhebliche Auswirkung auf besonders und streng geschützte Arten.<br/>                 Im Ergebnis sieht der Plangeber kein Erfordernis zur Festsetzung reflexionsarmer Module. Technische Einzelheiten können bei Bedarf zudem im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden.</p>   |
| <p><b>Ö15.48</b><br/>                 Einwände gegen das Verfahren zur Prüfung der Kaufkraftbindungsquote und der Einhaltung der Grundsätze und der Ziele der Raumordnung</p>   | <p>Der Plangeber sieht keinen Fehler in der Ermittlung der Kaufkraftbindungsquote durch den Gutachter. Landesplanerische Grundsätze sind abwägungsfähig. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz.<br/>                 Die Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wurde in die Abwägung eingestellt, diese wurde im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung akzeptiert.</p>   |
| <p><b>Ö15.49</b><br/>                 Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden nicht ausreichend ermittelt und abgewogen. Ein erheblicher Transitverkehr durch die Altstadt bzw. in unmittelbarer Nähe der Altstadt ist zu erwarten.</p>   | <p>Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation wurden in dem gebotenen Umfang ermittelt und bewertet.<br/>                 Das Verkehrsaufkommen erhöht sich zwar durch das geplante Vorhaben. An der Zufahrt zum Plangebiet wird jedoch immer die Qualitätsstufe A erreicht. Demnach ist weder mit langem Rückstau, noch mit langen Wartezeiten an dem verkehrlich am meist belasteten Knotenpunkt (dem Bereich der Zufahrt zum Plangebiet) zu rechnen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen MIV auf der Lübbener Straße beträgt in der Spitzenstunde im worst-case nur zusätzliche 64 Kfz/h in Richtung Innenstadt und 78 Kfz/h aus der Innenstadt zum Planstandort. Das entspricht etwa 1 Kfz bzw. 1,3 Kfz in der Minute. Die Stadtverwaltung kann aufgrund eigener Sachkenntnis beurteilen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens im weiteren Straßennetz der Kernstadt keine verkehrstechnischen Probleme ausgelöst werden. Dafür ist keine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich. Erhebliche Nachteile für die bzw. an den umliegenden Straßen sind nicht zu erwarten. Auch eine maßgebliche Belastung der Innenstadt durch Lieferverkehre ist auszuschließen.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | Die Betrachtung der verkehrlichen Gesamtsituation in Luckau ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, da nicht erforderlich.   |
| <b>Ö15.52</b><br>Die Flächenalternativenprüfung, insbesondere im Gewerbegebiet, wird als nicht ausreichend angesehen.  | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A- Alternativen   |
| <b>Ö15.53ff</b><br>Diverse Hinweise zur Beachtung des Natur- und Artenschutzes, Mängel am Umweltbericht und am Fachbeitrag Artenschutz                               | Der Fachbeitrag zum Artenschutz und der Umweltbericht lagen der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vor. Diese hat mit Stellungnahme vom 28.06.2023 ausdrücklich keine Einwände vorgetragen. Daher sieht sich der Plangeber in seiner Auffassung bestätigt – die Belange wurden sachgerecht ermittelt und planerisch bewältigt.  |
| <b>Ö15.59</b><br>Es wird ein Interessenskonflikt unterstellt, da die Gutachten durch den Projektentwickler beauftragt wurden.  | Der Hinweis zu angeblichen Interessenkonflikten bezieht sich auch auf die vorliegenden Umweltgutachten zum Bebauungsplan, d.h. den Umweltbericht und den Artenschutzbeitrag. Die Unterstellung eines Interessenkonfliktes bei der Erstellung der Umweltgutachten ist unbegründet, nicht substantiiert und wird durch den Umweltgutachter strikt zurückgewiesen. Die Beauftragung von Gutachten durch den jeweiligen Eingriffsverursacher ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 17 Abs. 4) vorgeschrieben und stellt per se keinen Interessenkonflikt dar.              |
| <b>Ö15.61</b><br>Als Folge der zulässigen Versiegelung werden erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die angrenzenden Grundstücke mit Gärten befürchtet. | Da das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert werden muss (TF 5.1), wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.   |
| <b>Ö15.63</b><br>Der Umweltbericht sei defizitär, da die mikroklimatischen Auswirkungen auf die Gärten und ihre Bepflanzung nicht beachtet werden.                   | Die Einwendung behauptet pauschal eine mögliche erhebliche Veränderung der Gärten durch mikroklimatische Auswirkungen der Bebauung. Wie diese Wirkungen entstehen sollen, der jenseits des Grabens liegenden Gärten entstehen soll, wird nicht vorgebracht. Der Behauptung wird nicht weiter substantiiert. Eine inhaltliche Auseinandersetzung ist im Zuge der Abwägung demnach nicht möglich. Ein Mangel des Umweltberichts und daraus abgeleitet das Erfordernis eine Ergänzung wird nicht gesehen.<br>Siehe auch Sachpunkteabwägung Pkt. U – Umweltbericht, Artenschutz |
| <b>Ö16.1</b><br>Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers, Befürchtung einer Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet                                  | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A- Alternativen   |
| <b>Ö17.2:</b> Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung  | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. E – Erforderlichkeit, Planungsziele   |
| <b>Ö17.3:</b> Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers   | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A- Alternativen   |
| <b>Ö17.5:</b> Umsetzung des Planvorhabens im Gewerbegebiet an der Nissanstraße   | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A- Alternativen   |
| <b>Ö17.6:</b> nachteilige Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum werden befürchtet   | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. Z Auswirkungenanalyse   |
| <b>Ö18.2</b><br>Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung  | Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. E – Erforderlichkeit, Planungsziele   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Ö19.13 und 19.38 und 19.146</b><br/>                 Die in der Planzeichnung festgesetzte Zufahrtsbereite weicht von der Vorhabenplanung und den Darstellungen im Verkehrsgutachten an. Die Festsetzung ist an die übrigen Darstellungen anzupassen.</p> | <p>Der Bebauungsplan soll einen Zufahrtsbereich von 20,0 m festsetzen, um einen gewissen Spielraum zu gestatten. Dies ist abwägungsgerecht möglich und beugt späteren Planänderungen oder Befreiungen vor.</p>   |
| <p><b>Ö19.16</b><br/>                 Die Festsetzung 3.1 einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 67,0 m ist auf maximal 50,0 m zu reduzieren.</p>  | <p>Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von bis zu 67,0 m ist erforderlich, um die geplanten Lebensmittelmärkte zu gestatten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe weisen regelmäßig Gebäudelängen von mehr als 50 m auf.</p>  |
| <p><b>Ö19.17</b><br/>                 Die Ausnahmeregelung gemäß Satz 2 in TF 4.1 ist zu streichen.</p>   | <p>Die Ausnahmeregelung dient der Vermeidung einer Überregulierung im B-Plan und wurde von der Immissionsschutzbehörde gebilligt. Sie kann daher nicht entfallen.</p>  |
| <p><b>Ö19.19, Ö19.26 und Ö 19.36</b><br/>                 Die Planungsziele zur Verbesserung der Nahversorgung werden nicht erreicht</p>  | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. E – Planungsziele</p>   |
| <p><b>Ö19.20. Ö 19.32</b><br/>                 Mängel der Alternativenprüfung</p>   | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A - Alternativen</p>  |
| <p><b>Ö19.21 und Ö19.22 sowie 19.114</b><br/>                 Gegen die Grundsätze 2.8 und 2.11 des LEP HR wird grob verstoßen.</p>   | <p>Der Plangeber sieht keinen Fehler in der Ermittlung der Kaufkraftbindungsquote durch den Gutachter. Landesplanerische Grundsätze sind abwägungsfähig. Ein Verstoß führt demnach nicht zwingend zu Inkongruenz.</p>  |
| <p><b>Ö19.21 und Ö19.22 sowie 19.114</b><br/>                 Gegen die Grundsätze 2.8 und 2.11 des LEP HR wird grob verstoßen.</p>   | <p>Die Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wurde in die Abwägung eingestellt, diese wurde im Hinblick auf eine vielfältige Handelsstruktur durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung akzeptiert.</p>  |
| <p><b>Ö19.31</b><br/>                 Die Nisthilfe für den Weißstorch sei ohne Kenntnis der unteren Naturschutzbehörde entfernt worden.</p>  | <p>Der Sachverhalt ist nicht zutreffend dargestellt. Es gab mehrere telefonische und schriftliche Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau ...) zum Umgang mit der Nisthilfe.</p>   |
| <p><b>Ö19.43</b><br/>                 Das Vorhaben selbst wird örtlich als Gefahr für den Verlust von Wohn-&amp; Lebensqualität gesehen.</p>  | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. N – Auswirkungen auf die Nachbarschaft</p>  |
| <p><b>Ö19.44</b><br/>                 Zweifel an der Schleppkurvennachweisen</p>  | <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Nach wiederholter Prüfung des Erschließungsplaners kann bestätigt werden, dass die verwendeten Schleppkurven den Richtlinien für die angegebenen Fahrzeuge entsprechen.</p>  |
| <p><b>Ö19.48</b><br/>                 Die Festlegung eines zweiten ZBV widerspricht dem EHJK der Stadt Luckau.</p>  | <p>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.</p>  |
| <p><b>Ö19.48</b><br/>                 Die Festlegung eines zweiten ZBV widerspricht dem EHJK der Stadt Luckau.</p>  | <p>Hinweis: Die EHK-Fortschreibung diente 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><b>Ö19.49</b><br/>                 Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung<br/>                 Mängel der Alternativenprüfung</p>  | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. E – Erforderlichkeit</p>   |
| <p><b>Ö19.53</b><br/>                 Der Umweltbericht basiert auf mangelhaften Gutachten und zieht daher teilweise falsche Schlussfolgerungen.</p>   | <p>Die pauschale Behauptung, die Gutachten wiesen gravierende Mängel auf, wird nicht unterstützt. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der formellen Beteiligung keine Einwände gegen die Umweltprüfung vorgetragen.</p>   |
| <p><b>Ö19.55</b><br/>                 Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden nicht sachgerecht dargestellt.</p>   | <p>Der Sachverhalt ist nicht zutreffend dargestellt. Der Umweltbericht enthält Aussagen auf das Landschaftsbild. Die Denkmalfachbehörde hat die denkmalrechtliche Erlaubnisfähigkeit in Aussicht gestellt.</p>  |
| <p><b>Ö19.59</b><br/>                 Die Feststellung, dass sich die Habitatqualität insbesondere für Insekten und Kleinsäuger im Vergleich zur Ackerfläche verbessert ist wissenschaftlich nicht belegbar.</p> | <p>Die Aussage verkürzt die Darstellung des Umweltberichtes in unzulässiger und sinnverfremdender Weise.</p>  |
| <p><b>Ö19.68 und 19.80</b><br/>                 Das Verkehrsgutachten betrachtet nicht die weitere Verkehrsführung. Des Weiteren sind die Ergebnisse und Annahmen unrealistisch niedrig.</p>                     | <p>Die weitere Betrachtung der Verkehrsauswirkungen ist nicht notwendig, da das Verkehrsgutachten bereits belegt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine negativen verkehrlichen Auswirkungen auf den am stärksten betroffenen Abschnitt der Lübbener Straße anzunehmen sind. Der Verkehrszuwachs ist selbst in der Spitzenstunde überschaubar. Die Stadtverwaltung kann aufgrund eigener Sachkenntnis beurteilen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens im weiteren Straßennetz der Kernstadt keine verkehrstechnischen Probleme ausgelöst werden. .</p> |
| <p><b>Ö19.69</b><br/>                 Die angeführte Einhausung wird nicht verbindlich festgesetzt! (Ausnahme in TF)</p>   | <p>Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die TF 4.1 setzte die Einhausung fest. Über die Ausnahme entscheidet die Genehmigungsbehörde, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen.</p>   |
| <p><b>Ö19.72</b><br/>                 Zu Ö5.2: Das herangezogene Verkehrsgutachten und die schalltechnische Untersuchung kommen zu niedrig falschen Ergebnissen.</p>   | <p>Es ist nicht nachvollziehbar warum das Schallgutachten und das Verkehrsgutachten zu falschen Ergebnissen kommen. Die Gutachten wurden von Fachbehörden geprüft und im Ergebnis bestätigt.</p>  |
| <p><b>Ö19.78</b><br/>                 Mängel bei der Bewertung der Auswirkungen durch die Betriebsverlagerung</p>  | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. Z – Zentrenrelevante Auswirkungen</p>  |
| <p><b>Ö19.104</b><br/>                 Das INSEK von 2019 und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 sprechen in mehreren Punkten gegen das Vorhaben</p>   | <p>In der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Auswirkungsanalyse und der Teilfortschreibung des EHK wurde argumentativ belegt, dass das Vorhaben den Zielen der Stadt Luckau entspricht.</p>  |
| <p><b>Ö19.110</b><br/>                 Es ist kein klarer Wille zur Alternativstandortsuche erkennbar.</p>   | <p>Die Alternativenprüfung hat auch andere Flächen in Luckau Ost in den Blick genommen, dabei aber ergeben, dass sich keine weiteren geeigneten Flächenpotenziale in dem Suchbereich Luckau Ost befinden (vgl. Kap. Planungsalternativen der Begründung zum B-Plan und zur 4. FNP-Änderung).</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Ö19.116</b><br/>                 Das INSEK 2030 der Stadt Luckau wird falsch ausgelegt, lt. INSEK ist die Fläche als prioritäre Wohnbaufläche vorgesehen.<br/><br/>                 Und: Mängel der Alternativenprüfung</p>                             | <p>Bei dem INSEK handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, welches als Abwägungsmaterial in die Bauleitplanung einzustellen ist. Demnach ist es auch möglich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von Konzeptaussagen abzuweichen oder aber diese fortzuentwickeln. Der Plangeber sieht im Übrigen keinen abwägungsfehlerhaften Widerspruch zum INSEK.<br/>                 Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A - Alternativen</p> |
| <p><b>Ö19.122</b><br/>                 Die Bewertung des Fachplaners zur Artenausstattung der Vorhabenfläche wird als falsch eingestuft.</p>  | <p>Der Fachplaner widerlegt den Einwand und verweist auf die ergänzten Berichte. Die ergänzten Fassungen lagen der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vor. Diese hat im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung keine Einwände erhoben.</p>   |
| <p><b>Ö19.137 und 19.145</b><br/>                 Das Lärmgutachten stützt sich auf die Angaben des Verkehrsgutachtens, welches unrealistisch niedrige Aussagen zum Verkehrsaufkommen trifft und daher angezweifelt wird.</p>                                 | <p>Die Zahlen des Verkehrsgutachtens sind korrekt ermittelt und fachlich richtig. Das hat auch das Landesumweltamt bestätigt. Vgl. Stellungnahme vom 06.07.2023, Lfd. Nr. 7.43 der Abwägungstabelle TöB.</p>  |
| <p><b>Ö19.141</b><br/>                 Die Annahme im Lärmgutachten zur Nutzung von Einkaufswagen ist zu niedrig.</p>   | <p>Bei dieser Betrachtung geht es lediglich um die Einkaufswagen im Freien. Das Lärmgutachten betrachtete bereits mit der bisherigen Annahme den lärmtechnisch ungünstigeren Fall.</p>  |
| <p><b>Ö19.147</b><br/>                 Die Gewährleistung einer sicheren und eindeutigen Verkehrsführung durch eine Trennung der Zufahrt zum Plangebiet und der Zufahrt zu den Parkplätzen vor Aldi ist nicht nachvollziehbar.</p>                            | <p>Die detaillierte Planung erfolgt durch einen Erschließungsplaner, der bereits die zukünftige Verkehrsführung sowie Errichtung von zwei kombinierten Fuß- und Radwegen nördlich und südlich der Lübbener Straße sowie die Gewährleistung der Schleppkurvenanalyse mit dem Bauamt der Stadt Luckau sowie mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt hat.</p>  |
| <p><b>Ö19.158 und 19.159</b><br/>                 Annahmen der VTU werden kritisiert</p>  | <p>Die Annahmen des Einwenders treffen nicht zu.</p>  |
| <p><b>Ö19.164 und Ö19.165ff. ohne Ö19.167, Ö19.173, Ö19.175ff. Ö19.181f</b><br/>                 Die Auswirkungsanalyse sei mangelhaft, beruht auf falschen Annahmen und ist als Gefälligkeitsgutachten zu werten. Redaktionelle Hinweise werden gegeben.</p> | <p>Die Einwände in Bezug auf die Auswirkungsanalyse sind nicht zutreffend. Sie können sachpunktbezogen entkräftet werden. Im Ergebnis hält der Plangeber das Gutachten als geeignet, um die städtebaulichen Auswirkungen abzuschätzen und in die Abwägung einzustellen.</p>   |
| <p><b>Ö19.174</b><br/>                 Umsetzung des Planvorhabens im Gewerbegebiet an der Nissanstraße<br/>                 Befürchtung einer Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet</p>  | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A - Alternativen</p>   |
| <p><b>Ö19.179</b><br/>                 Grober Verstoß gegen die Grundätze der Landesplanung</p>   | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. Z – Landesplanung</p>  |
| <p><b>Ö20.2ff.</b><br/>                 Mängel an der artenschutzfachlichen Erfassung, der Untersuchungsumfang des Umweltberichts ist unzureichend, Prüfung der Unterarten durch die Verwaltung unzureichend</p>  | <p>Die pauschale Behauptung, die Gutachten wiesen gravierende Mängel auf, wird nicht unterstützt. Der Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden von der zuständigen Fachbehörde geprüft und im Zuge der erneuten Beteiligung gebilligt.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Ö20.6</b><br/>                 Einwände gegen die vorgesehen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen; diese sind nicht verbindlich festgesetzt und beanspruchen wiederum Landwirtschaftsflächen</p>  | <p>Die verbindliche Festlegung der Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzungen und im städtebaulichen Vertrag. Die vier Feldlerchenfenster auf umliegenden Ackerflächen haben keine maßglichen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Landwirtschaftsflächen.</p>  |
| <p><b>Ö20.9</b><br/>                 Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der geplanten Umnutzung ist nicht gegeben.</p>   | <p>Die Versiegelung findet nur in dem für das Vorhaben notwendigen Umfang statt. Das Planerfordernis ist städtebaulich begründet. Eine Prüfung der Planungsalternativen hat stattgefunden. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist erforderlich, um die verfolgten Planungsziele zu erreichen.</p>  |
| <p><b>Ö20.12 und Ö20.13</b><br/>                 Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung<br/>                 Das Planvorhaben wird im Ergebnis abgelehnt.</p>   | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. E – Erforderlichkeit, Planungsziele</p>   |
| <p><b>Ö21.4</b><br/>                 Ablehnung Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft, Umsetzung des Planvorhabens im Gewerbegebiet an der Nissanstraße, Forderung einer Alternativenprüfung<br/>                 Das Planvorhaben wird im Ergebnis abgelehnt.</p> | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. A – Alternativen, Pkt. U - Landwirtschaft</p>   |
| <p><b>Ö23.2</b><br/>                 Einwände gegen die Auswirkungsanalyse da fehlerhaft</p>   | <p>Siehe Sachpunkteabwägung Pkt. Z – Zentrenrelevante Auswirkungen</p>   |
| <p><b>Ö 23.6</b><br/>                 Die Angaben zu den Kundenverkehren sind im Hinblick auf die Öffnungszeiten unglaubwürdig.</p>  | <p>Die Abschätzung der Anzahl der Kunden und Beschäftigten erfolgt anhand der geplanten Verkaufsflächen, unabhängig der Öffnungszeiten. Bei der Abschätzung der Ganglinien (Verteilung über den Tag) des Quell- und Zielverkehrs, stützt man sich auf empirisch ermittelte Daten. Im Ergebnis der Ausführungen erhebt der Plangeber keine Bedenken gegen das Gutachten; dieses ist als Abwägungsgrundlage geeignet. Das bestätigen auch die Stellungnahmen der Fachbehörden, denen das Gutachten vorlag.</p> |
| <p><b>Ö25.3</b><br/>                 Der aufgegeben Standort des ALDI-Marktes erscheint rein geographisch gesehen zur Erfüllung der mittelzentralen Funktion besonders notwendig.</p>  | <p>Die Auffassung, dass der Bestandsstandort des Aldi-Marktes für die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von besonderer Bedeutung sei, ist nicht nachvollziehbar.</p>   |
| <p><b>Ö26.3</b><br/>                 Das in der Auswirkungsanalyse ermittelte Kaufkraftvolumen sei unter unfairen Bedingungen ermittelt worden.</p>  | <p>Der Einwand ist nicht nachvollziehbar; auch hier hat der Gutachter mit realistischen Annahmen gearbeitet.</p>   |
| <p><b>Ö26.4</b><br/>                 Die Berechnungen des Einwenders ergeben unter Verwendung der korrekten Werte eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 40 %.</p>  | <p>Die Berechnung ist aus gutachterlicher Sicht leider nicht nachvollziehbar. Selbst wenn Luckau und Heideblick als offensichtlich zusammenhängender Versorgungsraum gewählt werden, werden keine 40 % Kaufkraftabschöpfung erreicht.</p>  |

## VII. Sachpunkteabwägung (Abwägung von wiederholt vorgetragene Einwendungen aus der Öffentlichkeit)

| Sachpunkte  | Verweis auf lfd. Nr. Abwägungstabelle (kein Anspruch auf Vollständigkeit)  | Abwägungsbewertung   |
|---|--|--|
| <b>A – Alternativen</b>   |  |  |
| <p><b><u>Alternativenprüfung</u></b><br/>                     Forderung einer Alternativenprüfung, Mängel der Alternativenprüfung</p>   | <p>Ö1.2<br/>                     Ö9.1<br/>                     Ö12.3<br/>                     Ö17.3<br/>                     Ö17.5<br/>                     Ö19.20<br/>                     Ö19.32<br/>                     Ö19.116</p>  | <p>Alternativen wurden geprüft und bewertet (vgl. Alternativenprüfung in der Begründung). Andere Flächenalternativen bieten sich aufgrund der geringen Größe oder der Lage in einem Gewerbegebiet für einen qualifizierten Nahversorgungsstandort nicht an.</p> <p>Der Standort an der Lübbener Straße befindet sich am Rand des sogenannten „Suchbereichs“ des EZK 2010, in welchem bereits die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde. Konzeptionell begleitet wurde das vorliegende B-Planverfahren mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau. Zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung sieht das Einzelhandelskonzept neben dem Innenstadtzentrum weitere Einzelhandelsstandorte vor: Das Plangebiet des B-Plans Nr. 22 und der 4. Änderung des FNP wird im Rahmen der EHK-Fortschreibung als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich der Stufe Nahversorgungszentrum ausgewiesen.</p> |
| <p><b><u>Gewerbegebiet Nissanstraße</u></b><br/>                     Umsetzung des Planvorhabens im Gewerbegebiet an der Nissanstraße</p>   | <p>Ö15.52<br/>                     Ö17.5<br/>                     Ö21.4</p>  | <p>Nahversorgung soll grundsätzlich nicht in Gewerbegebieten angesiedelt werden, sondern wohnungsnah. Im Bereich der Nissanstraße stehen wohnflächennah keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Verfügung. Zudem sollen diese gewerblichen Bauflächen dem klassischen Gewerbe dienen. Die vorhandene Nutzungsmischung im Gewerbegebiet soll nicht gestört werden; klassisches Gewerbe soll nicht mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben in Konkurrenz geraten. Das kommt auch in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ zum Ausdruck. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind weitgehend unzulässig.</p>   |
| <p><b><u>Betriebsverlagerung</u></b><br/>                     Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers oder Zweifel an der Erforderlichkeit der Betriebsverlagerung</p> | <p>Ö1.2<br/>                     Ö6.14<br/>                     Ö6.17<br/>                     Ö12.1<br/>                     Ö16.1<br/>                     Ö19.173<br/>                     Ö19.174<br/>                     Ö21.2</p> | <p>Der bestehende ALDI-Markt möchte seine Verkaufsfläche erweitern und den Markt modernisieren. Dies ist am jetzigen Standort nicht möglich. Gemäß den Aussagen des Betreibers ist unabhängig von der Verlagerung des ALDI-Marktes ein mittel- bis langfristiger Betrieb des Geschäftes am Standort „Berliner Straße“ ausgeschlossen. Die Standortverlagerung ist eine Entscheidung des privaten Betreibers.</p> <p>Die Ansiedlung des Marktes im Plangebiet entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Luckau, die im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Nahversorgungsstandort entwickeln möchte.</p>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Befürchtung einer Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet  |   | Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass durch die Verlagerung des ALDI in den Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheblich verbessert wird. Im Westen kommt es lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung wird jedoch weiterhin auch im westlichen Stadtgebiet gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43).  |
| <b>E – Erforderlichkeit, Planungsziele</b>   |   |  |
| <u><b>Erforderlichkeit</b></u><br>Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung  | Ö5.15<br>Ö9.1<br>Ö12.1<br>Ö17.2<br>Ö18.2<br>Ö19.49<br>Ö20.12                                | Bereits das INSEK 2030 und das „Einzelhandel- und Zentrenkonzept Luckau“ (2010) sehen eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt vor. Auch die Auswirkungsanalyse belegt, dass es im Bereich Luckau Ost ein Defizit in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung gibt (siehe Auswirkungsanalyse Kap. 6 Abbildungen 4 und 5).<br>Die Stadt Luckau möchte daher im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.  |
| <u><b>Planungsziele</b></u><br>Grundsätzliche Ablehnung des Planvorhabens oder Ablehnung des Vorhabens, da städtebaulich nicht nachhaltig oder nachteilige Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum befürchtet werden oder die Planungsziele nicht erreicht werden | Ö7.17<br>Ö9.1<br>Ö12.5<br>Ö17.6<br>Ö19.3<br>Ö19.19<br>Ö19.26<br>Ö19.78<br>Ö19.176<br>Ö20.13 | An dem Vorhaben soll nach der Abwägung festgehalten werden.<br>Die Stadt Luckau möchte im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung entwickeln. Perspektivisch soll das Nahversorgungszentrum sowohl die Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbessern als auch zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.<br>Alternativen wurden geprüft und bewertet (vgl. Alternativenprüfung in der Begründung).<br>Die Ausweisung des Nahversorgungszentrums basiert auf städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt (INSEK von 2019 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010. Konzeptionell begleitet wurde das vorliegende B-Planverfahren mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau.<br>Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass sich durch die Umsetzung der Planung die räumliche Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet erheblich verbessert. Im Westen kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit; die Nahversorgung wird jedoch weiterhin auch im westlichen Stadtgebiet gewährleistet (siehe Isochronendarstellung; S. 43). In der Gesamtschau ergibt sich, 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. |

| <b>G – Gutachten, Aufklärung der Auswirkungen im Hinblick auf Verkehr, Lärm und Licht</b>  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b><u>Verkehr</u></b><br/>                     Fragen und Bedenken zur Verkehrssicherheit und zum Verkehrsaufkommen, Fragen und Bedenken zur Erschließung des Plangebiets (Fußgänger, Radfahrer, PKW),</p>          | <p>Ö15.13<br/>                     Ö15.49</p>                                    | <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt, welches die verkehrliche Lage vor und nach der Umsetzung des Vorhabens ermittelt sowie bewertet. Ein Erschließungsplaner wurde zur Modifizierung der Erschließungssituation beauftragt. Die Fachbeiträge waren Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zur Offenlage und wurden von Fachbehörden geprüft.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen erhöht sich auf der Lübbener Straße (L 52) durch das geplante Vorhaben; Erhöhung des DTV um max. 50 %. Die hat jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, wie die Leistungsfähigkeitsberechnung ergab: an der Einfahrt zum Plangebiet wird in allen Knotenpunktzufahrten, sowohl in der Früh- als auch in der Spätspitzenstunde, die Qualitätsstufe A des Verkehrsablaufes erreicht. Entsprechend der Definition nach HBS 2015 bedeutet dies, „Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.“ Die mittlere Staulänge auf der L 52, in Richtung Ortsausgang Luckau (B 87), beträgt 6 m, d.h. die Einmündung Rietweg wird nicht überstaut und ist jederzeit frei befahrbar.</p> <p>Für die Umsetzung der Planung verpflichtet sich der Vorhabenträger durch städtebaulichen Vertrag zur Herstellung eines gemeinsamen Geh- und Radweges auf beiden Straßenseiten der Lübbener Straße (auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße soll der Gehweg von der Einmündung Rietweg bis zum Stoßdorfer Weg reichen, auf der südlichen Straßenseite vom Einmündungsbereich Lübbenauer Str. / Lübbener Straße bis zur Zuwegung in den Nahversorgungsstandort). Weiterhin wird er eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer Verkehrsinsel, die in den Fußgängerzugang zur Vorhabenfläche mündet, anlegen und auf Höhe des Plangebiets die Lage und Breite der Fahrbahnen der Lübbener Straße anpassen.</p> <p>Für die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen an der Fahrbahn der Lübbener Straße, die eine Landesstraße ist und nicht in der Baulast der Stadt Luckau, sondern des Landes Brandenburg steht, wurde die Zustimmung des Landes Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger eingeholt.</p> |
| <p><b><u>Verkehrstechnische Untersuchung</u></b><br/>                     Forderung einer verkehrstechnischen Untersuchung, Mängel der verkehrstechnischen Untersuchung, Ausdehnung des Untersuchungsraums der VTU</p> | <p>Ö19.137<br/>                     Ö19.145ff<br/>                     Ö23.6</p> | <p>Ein Gutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen (VTU) wurde eingeholt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich das Verkehrsaufkommen zwar erhöht, von dem Vorhaben jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation ausgehen und an den untersuchten Knotenpunkten ein reibungsloser Verkehrsfluss möglich ist. An allen Zufahrten zum Plangebiet wird die Qualitätsstufe A erreicht. Demnach ist weder mit langem Rückstau, noch mit langen Wartezeiten zu rechnen.</p> <p>Die Fachbehörden haben die verkehrstechnische Untersuchung im Rahmen der Beteiligungsschritte geprüft und nach Anpassungen bestätigt. Die Annahmen wurden als plausibel befunden. Vgl. Stellungnahme vom 06.07.2023, Lfd. Nr. 7.43 der Abwägungstabelle TöB. Auch der Landesbetrieb</p>  |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | <p>Straßenwesen, Dienststelle Cottbus hat mit Stellungnahme vom 09.03.2023 nach Prüfung der angepassten Planunterlagen dem B-Plan sowie der Vorplanung bezüglich der Anbindung des Plangebiets an die L 52 (Lübbener Straße) grundsätzlich zugestimmt. Dem Ergebnis der Fachbehörden schließt sich der Plangeber an.</p> <p>Die Betrachtung des Verkehrs über den Geltungsbereich bzw. den vom Verkehrsgutachter untersuchten Bereich hinaus ist nicht notwendig und auch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Stadtverwaltung kann aufgrund eigener Sachkenntnis beurteilen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens im weiteren Straßennetz der Kernstadt keine verkehrstechnischen Probleme ausgelöst werden. Dafür ist keine weitergehende verkehrstechnische Untersuchung erforderlich.</p>  |
| <p><b><u>Schalltechnische Untersuchung</u></b><br/>                 Forderung eines Schallgutachtens, Bedenken im Hinblick auf Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren, Mängel des Lärmgutachtens</p> | <p>Ö15.2,<br/>                 Ö15.3;<br/>                 Ö15.34</p> | <p>Ein Lärmgutachten wurde eingeholt, von der Immissionsschutzbehörde geprüft und in der Fassung vom 13.07.2023 gebilligt / bestätigt. Die Immissionsschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 28.07.2023 auch ausgeführt, dass mit der favorisierten Variante 1 die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm im Umfeld der geplanten Anlagen eingehalten werden und eine grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet werden kann.</p> <p>Die vorliegenden Zahlen zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen gestatten auch die fachlich begründete Aussage, dass von dem Zusatzverkehr keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf Emissionen ausgehen können. Denn selbst an dem verkehrlich am meist belasteten Knotenpunkt (dem Bereich der Zufahrt zum Plangebiet) ist nur eine Zunahme der Beurteilungspegel von 1,2 db tags und 0,3 db nachts zu erwarten. Dies liegt unterhalb der Schwelle der Wahrnehmung. Nach dem Passieren der ersten Kreuzungspunkte (Zaackower Weg / Lübbenauer Str. und Nord-/Südpromenade) stadteinwärts ist mit einer Vermischung und Verteilung der Verkehre zu rechnen. Auch insoweit ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund kann eine Begutachtung angemessenerweise nicht verlangt werden (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).</p> |
| <p><b><u>Lärmschutzwand</u></b><br/>                 Forderung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Abschirmung der Wohnbebauung an der Lübbenauer Straße</p>                         | <p>Ö6.9<br/>                 Ö14.1<br/>                 Ö15.34</p>    | <p>Nach gutachterlicher Prüfung in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde, ist geklärt, dass durch die im B-Plan festgesetzte Einhausung des Anlieferungsbereichs und in der Baugenehmigung zu beauftragender betriebsorganisatorischer Maßnahmen die Werte der TA-Lärm eingehalten werden können.</p> <p>Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich und aufgrund der optischen Wirkung städtebaulich nicht erstrebenswert.</p> <p>Für die angrenzenden Hausgärten der Wohnbaugrundstücke an der Lübbenauer Straße gilt: Die Gartenbereiche liegen nur in Teilbereichen im ungünstigsten Fall innerhalb von 60 db-Pegelbereichen. Das entspricht dem Wert eines Mischgebietes, in dem Wohnen ebenfalls zulässig ist. Aus den LAI-Hinweisen ergibt sich, dass für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden das Schutzinteresse in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht</p>   |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | überschritten wird. So ist es hier. Überwiegend sind Pegelwerte bei der favorisierten Variante 1 unterhalb von 55 dB(A) zu erwarten.   |
| <b><u>Lichttechnisches Gutachten</u></b><br>Bedenken im Hinblick auf Lichtimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren | Ö15.2                                     | Um den Ergebnissen der Lichttechnischen Untersuchung nachzukommen, wird für die Baugenehmigung ein optimiertes Beleuchtungskonzept mit betriebsorganisatorischen und technischen Maßnahmen erstellt, da diese Maßnahmen nicht auf B-Plan-Ebene festgesetzt werden können. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird im städtebaulichen Vertrag getroffen.  |
| <b><u>U - Umweltrelevante Aspekte</u></b>   |   |  |
| <b><u>Landwirtschaft</u></b><br><br>Ablehnung<br>Inanspruchnahme von<br>Flächen für die<br>Landwirtschaft                 | Ö6.18<br>Ö9.1<br>Ö21.4<br>Ö20.6<br>Ö20.9  | Der Plangeber ist sich der Bedeutung der hier beanspruchten hochwertigen Ackerflächen bewusst. Deren Inanspruchnahme erfolgt nur nach Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander. Dazu ist festzuhalten:<br><br>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. Bei der Inanspruchnahme benachbarter Böden muss mit mindestens der gleichen Wertigkeit der Böden gerechnet werden. Auch die Alternativenprüfung belegt, dass es in Luckau Ost keine anderen Flächenalternativen mit geeigneter Größe für ein Grund- und Nahversorgungsstandort gibt.<br><br>Im Umfeld des Plangebiets bleibt Landwirtschaft weiterhin möglich; es werden nicht alle Landwirtschaftsflächen beansprucht.<br><br>Im Sinne der Eingriffsvermeidung bzw. -minderung soll der für das Vorhaben abgetragene Oberboden einer landwirtschaftlichen Nutzung übergeben werden. |
| <b><u>Versiegelung</u></b><br>Einwände gegen die Neuversiegelung von Flächen, daher auch Ablehnung des Planvorhabens      | Ö6.18<br>Ö8.5<br>Ö9.1                     | Eine Alternativenprüfung wurde durchgeführt. Für das Planvorhaben stehen keine bereits versiegelten Flächen zur Nachnutzung zu Verfügung. Die Versiegelung ist aufgrund der Planungsziele alternativlos, wird in ihrem Umfang aber begrenzt.<br><br>Die durch den B-Plan eröffnete Bodenversiegelung wird durch die externe Maßnahme AE 2 „Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See““ ersetzt und damit vollständig ausgeglichen.  |
| <b><u>Umweltbericht, Artenschutz</u></b><br><br>Hinweise zur Beachtung des Natur- und Artenschutzes, Mängel am            | Ö15.53ff<br>Ö15.63<br>Ö16.53ff<br>Ö20.2ff | Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde ebenfalls durchgeführt und im Artenschutzfachbeitrag dokumentiert.<br><br>Der Fachbeitrag zum Artenschutz und der Umweltbericht lagen der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vor. Diese hat mit Stellungnahme vom 28.06.2023 ausdrücklich keine Einwände vorgetragen. Von mangelhaften Berichten ist daher nicht auszugehen.   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| Umweltbericht und am Fachbeitrag Artenschutz   |  | <p>Im Ergebnis sieht sich der Plangeber in seiner Auffassung bestätigt: Die Stadt Luckau ist ihrer Pflicht nachgekommen im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, dass die vorgesehenen Festsetzungen nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen (BVerwG 25.8.1997 – 4 NB 12/97). Durch die im Bericht vorgesehenen und entsprechend vertraglich abgesicherten Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen, können die Vorgaben des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.</p> <p>Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und bewertet die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde erstellt. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes bzw. darüber hinaus an anderer Stelle ausgeglichen werden. Nach Durchführung aller beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.</p> |
| <p><b><u>Schutzgut Wasser</u></b></p> <p>Erarbeitung eines Entwässerungsgutachtens; Als Folge der zulässigen Versiegelung werden erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die angrenzenden Grundstücke befürchtet.</p> | Ö15.61   | <p>Ein qualifizierter Nachweis zur Niederschlagswasserversickerung liegt vor. Mit dem Nachweis wird bestätigt, dass bei 80 % Versiegelung des Plangebiets (GRZ von 0,8) das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden kann. Da das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert werden muss (TF 5.1) wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.</p>  |
| <p><b><u>Z - Zentrenrelevante Auswirkungen und Landesplanung</u></b></p>   |  |   |
| <p><b><u>Auswirkungsanalyse</u></b></p> <p>Einwände gegen die Auswirkungsanalyse da fehlerhaft</p>   | Ö6.25<br>Ö19.164 und<br>Ö19.165ff, ohne<br>Ö19.167<br>Ö19.176ff<br>Ö23.2 | <p>Die Einwände in Bezug auf die Auswirkungsanalyse sind nichtzutreffend. Sie können sachpunktbezogen entkräftet werden. Im Ergebnis hält der Plangeber das Gutachten als geeignet, um die städtebaulichen Auswirkungen abzuschätzen und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Es wurde gutachterlich belegt, dass keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.</p>  |
| <p><b><u>Landesplanung</u></b></p>   | Ö15.48<br>Ö19.179  | <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL; siehe TöB 2) hat in ihren Stellungnahmen mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.</p>   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Grober Verstoß gegen die Grundätze der Landesplanung  |   | Die Überschreitung der sortimentspezifischen Kaufkraft in Bezug auf G 2.11 LEP HR ist abwägungsgerecht möglich.   |
| <b>N - Auswirkungen auf die Nachbarschaft</b>   |   |   |
| <p>Die heranrückende gewerbliche Nutzung ist für die südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke unzumutbar. Gründe sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudehöhe</li> <li>- Verschattung</li> <li>- Lärm der Anlieferung, Anordnung der Anlieferung</li> <li>- Einschränkung der Gartennutzung</li> <li>- Einschnitt in Privatsphäre und Lebensqualität</li> <li>- Störende Lichtemissionen</li> </ul> | <p>Ö4.1<br/>                 Ö4.4<br/>                 Ö6.4<br/>                 Ö6.5<br/>                 Ö6.18<br/>                 Ö15.2<br/>                 Ö15.38<br/>                 Ö19.43</p> | <p>Die vorgetragenen Belange des Nachbarn wurden geprüft und einzeln abgewogen:</p> <p>Die Verlagerung der Anlieferungsrampen wurde geprüft. Aus verkehrstechnischen, schalltechnischen und städtebaulichen Gründen sollte der Anlieferungsbereich im rückwärtigen Bereich der Märkte verbleiben (wobei der B-Plan dazu keine verbindliche Festsetzung enthält). Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten, werden die Zufahrtsbereiche nach Prüfung des Schallgutachters eingehaust. Die Einhausung der Warenanlieferung wird durch Festsetzung im B-Plan vorgeschrieben. Alle anderen betriebsorganisatorischen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beauftragen.</p> <p>Zur Ermittlung der Lärmauswirkungen wurde ein Lärmgutachten eingeholt. Dies ist den Abwägungsunterlagen als Anlage beigefügt. Aus der Anlage 7 zum Lärmgutachten ergibt sich die Gesamt-Lärmzunahme der südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke. Im Bereich der Hausgärten kommt es zu Pegeldifferenzen von bis zu 9 dB(A) nach Umsetzung der Planung. Diese sind deutlich wahrnehmbar. Damit sind die südlichen Nachbarn maßgeblich betroffen. In die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange einzustellen ist jedoch, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70dB(A) tags und 60dB(A) nachts in keinem Fall erreicht wird. Weiterhin können auf den Grundstücken der Nachbarn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (gemessen vor den Fester des schutzwürdigen Raumes) eingehalten werden. An den Immissionsorten IO 6 und 7 werden die Richtwerte gar um 3 dB unterschritten, was dem akustischen Planungsziel entspricht.</p> <p>Hinsichtlich der Hausgärten ergibt sich folgendes:</p> <p>Auch die nicht baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereiche sollen in der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden. Auf den Baugrundstücken sollen ausreichend geschützte Freiflächen, wie Hausgärten, vorhanden sein. Die Höhe des Schutzanspruchs der Außenwohnbereiche gegenüber Verkehrslärm und anlagenbezogenen Lärm bemisst sich grundsätzlich nach der Art des Baugebiets – hier WA = 55 dB(A) - tags. Aus den Rasterlärmmkarten des Lärmgutachtens zeigt sich, dass in den Hausgärten überwiegend Pegelwerte unterhalb von 55 dB (A) resultieren. Nur in den nördlichen Randbereichen der Gärten und im Garten des Wohnhauses IO 8 / Lübbenauer Str. 30 sind in weiten Teilen rückwärtig des Wohngebäudes Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB(A) zu erwarten. (Bei dieser Beurteilung werden sogar Zuschläge für Schallereignisse (insbesondere Anlieferungen) zwischen 6 und 7 Uhr vergeben, obwohl in dieser Zeit kaum eine Nutzung des Gartens erfolgt.)</p> <p>Nach dem Lärmschutzleitfaden Berlin 2021 sollten bei großflächiger Überschreitung eines Schwellenwertes von 62 dB(A) tags Maßnahmen zur Pegelminderung geprüft werden. (Dieser</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | <p>Schwellenwert wird ohne Lästigkeitszuschläge gebildet. Im vorliegenden Fall wurden die Lästigkeitszuschläge nicht nur für Schallereignisse innerhalb der Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit, sondern auch für Impuls- und tonhaltige Geräusche vergeben (gemäß TA Lärm). Der Schwellenwert von 62 dB(A) tags wird also deutlich unterschritten.) Weiterhin ist abzuwägen, ob der Aufwand für den Lärmschutz (beispielsweise die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz einiger weniger Gartenbereiche) den Nutzen rechtfertigt.</p> <p>Der Plangeber sieht hier kein Festsetzungserfordernis für eine Lärmschutzwand. Die südlichen Gartenbereiche liegen nur in Teilbereichen im ungünstigsten Fall innerhalb von 60 db-Pegelbereichen. Das entspricht dem Wert eines Mischgebietes, in dem Wohnen ebenfalls zulässig ist. Aus den LAI-Hinweisen ergibt sich, dass für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden das Schutzinteresse in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird. (Vgl. LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung 2017) So ist es hier. Überwiegend sind bei der favorisierten Variante 1 Pegelwerte unterhalb von 55 dB (A) tags zu erwarten.</p> <p>Die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand ist auch aus optischen Gründen städtebaulich nicht erstrebenswert.</p> <p>Im Übrigen hält das Vorhaben die bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen ein, sodass von einer erdrückenden Wirkung, fehlendem Sozialabstand u.ä. im Regelfall nicht auszugehen ist. Das Grundstück des Nachbarn liegt südlich des Plangebiets, sodass die Märkte nördlich davon errichtet werden. Aufgrund des Sonnenverlaufs und der Abstände zwischen geplanter Bebauung und dem Nachbargrundstück ist nicht von einer erheblichen Verschattung auszugehen.</p> <p>Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine optische Trennung zwischen dem Vorhabengebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.</p> <p>Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise wird einerseits das Planvorhaben eröffnet und andererseits wird auf die berechtigten Interessen der Nachbarn Rücksicht genommen. Durch Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, der Vorschriften des Abstandsflächenrechts sowie der Vorschriften des Immissionschutzrechts berücksichtigt der Plangeber die schutzwürdige Nachbarschaft.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung ist ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorzulegen. In dem Konzept ist auch die Blendwirkung von Kfz-Scheinwerfern zu prüfen und zu bewerten, die durch den Kunden- und Lieferverkehr bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet sowie bei Fahrbewegungen im Plangebiet entsteht. Im Ergebnis ist die Festsetzung des Sondergebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnbaugrundstücken abwägungsgerecht möglich.</p> |
| <p>Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG</p> | <p>Ö6.3<br/>                 Ö15.2,<br/>                 Ö15.23</p> | <p>Bei der Verdichtung von Nahversorgung wie im vorliegenden Fall, lässt sich der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG häufig nicht idealtypisch umsetzen.</p>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>oder Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes</p> |  | <p>Die Inanspruchnahme gut erschlossener Nachverdichtungspotentialflächen führt zwingend zu Situationen, in denen der Einzelhandel an Wohnnutzungen heranrückt, sodass angesichts des potentiellen Konfliktpotenzials zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen stattdessen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden.</p> <p>Durch die Rechtsprechung ist geklärt, dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG kein zwingendes Gebot darstellt, sondern ist eine Abwägungsdirektive ist. Demnach können die durch den Grundsatz geschützten Belange im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange überwunden werden. So ist es nach Aufklärung der Auswirkungen der Planumsetzung hier. Im B-Plan werden geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt (TF4). Weitere betriebsorganisatorische Maßnahmen sind bei Umsetzung der Planung zu beauftragen.</p> |
|---|--|---|

## VIII. Anlagen zur Abwägungstabelle für den Abwägungsbeschluss: ergänzte Gutachten und Beiträge der Fachplaner

1. Entwurfsplanung, Bauplanungsbüro Skalda 08.06.2023
  2. Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, Institut für Umweltstudien (IUS) – Weibel und Ness GmbH, Juni 2023.
  3. Stellungnahme Baumfällung, IUS Weibel und Ness GmbH, 28.04.2023.
  4. Konzept zur Maßnahme CEF 1: Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Lebensraum für die Feldlerche, IUS Weibel und Ness GmbH, April 2023.
  5. Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, GENEST mbH, 13.07.2023.  
*Hinweis: Die Anlagen 3.1 bis 4.2, die auf 44 Seiten Schallausbreitungsrechnungen enthalten, sind nicht in den gedruckten Unterlagen enthalten, liegen aber der Stadtverwaltung vor und sind Bestandteil der Verfahrensakte.*
  6. Stellungnahme Bauordnungsamt vom 16.01.2023, Angabe Nutzungsart Gebäude zur Klärung von Immissionsorten
  7. Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung - B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, 05.07.2022, redaktionell geändert 16.02.2023.
  8. Erläuterungsbericht zum Konzept Niederschlagsentwässerung der Außenanlagen zur Abwägung im B-Plan-Verfahren, Dipl.-Ing. Olaf Krulich – Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Straßenbau und Bauwesen, 23. Januar 2023.
  9. Vermerk zum Erläuterungsbericht zur Fachplanung „Niederschlagswasserversickerung“ für das Projekt Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, Stand: 15.08.2023. *Hinweis: Dazu gehören 28 Anlagen mit Berechnungen. Die Berechnungen liegen der Stadtverwaltung vor.*
  10. Lageplan - Erschließung Nahversorgungsstandort (REWE-Markt, ALDI-Markt, Fressnapf) in 15926 Luckau, Lübbener Straße, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 30.01.2023.
  11. Schleppkurve Einfahrt, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener Straße, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, Lageplan, 30.01.2023.
  12. Schleppkurve Ausfahrt links, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener Straße, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 30.01.2023.
  13. Schleppkurve Ausfahrt rechts, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener Straße Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 30.01.2023.
  14. Schleppkurve Parkplatz, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener Straße Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 30.01.2023.
  15. Lageplan Sichtfelder, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener Straße Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 30.01.2023.  
*Hinweis: Die Anlagen 10 bis 15 liegen der Vorlage verkleinert im Format DIN A3 bei. Die Pläne in Originalgröße liegen der Stadtverwaltung vor und sind somit Bestandteil der Verfahrensakte.*
  16. Baugrundgutachten inkl. Orientierende Altlastenbewertung für das Projekt Neubau REWE-/ALDI-Markt und Freßnapf inkl. Frei- und Verkehrsflächen, AnalyTech GmbH Berlin-Brandenburg, 15.11.2022. *Hinweis: Zum Bericht gehören die Anlagen 1 bis 5. Die Anlagen 2 bis 5 liegen den gedruckten Anlagen zur Beschlussvorlagen nicht bei. Sie liegen der Stadtverwaltung vor und sind Bestandteil der Verfahrensakte.*
  17. Stellungnahme zum „Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung“, IUS Weibel und Ness GmbH, 23.11.2022.
-