

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

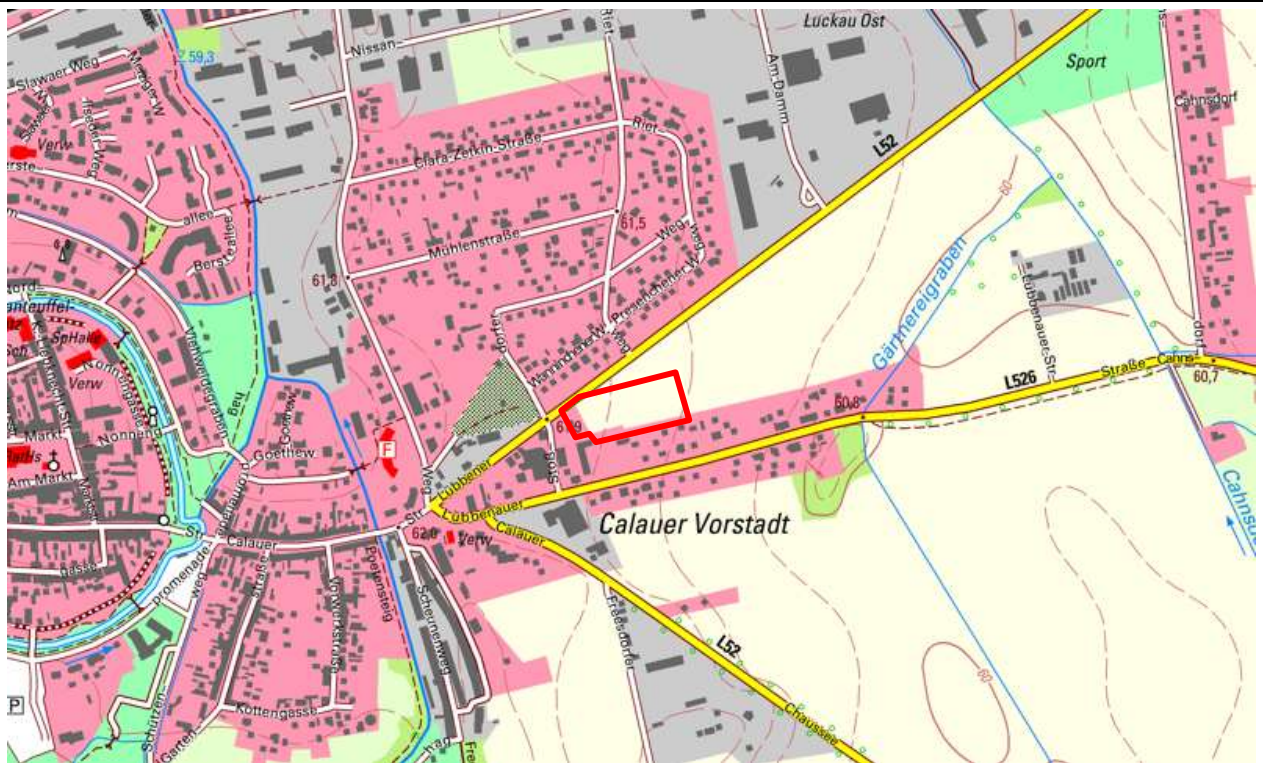


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Plangebiet rot umrandet (DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 03.01.2020)



Stadt Luckau
Bauamt
Am Markt 34
15926 Luckau

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Satzungsfassung
Stand: August 2023

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Einleitung.....	4
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.	Planungsanlass und -erfordernis	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Verfahren.....	6
B.	Grundlagen der Planung.....	8
5.	Übergeordnete Planungen.....	8
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007	8
5.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR).....	9
5.2	Regionalplan	11
5.3	Überörtliche Fachplanungen	12
5.3.1	Flächennutzungsplan.....	12
5.3.2	Bebauungspläne	13
5.3.3	Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)	13
5.4	Sonstige gemeindliche Planungen und Konzepte	13
6.	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes	17
6.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	17
6.2	Soziale Infrastruktur.....	17
6.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	18
6.4	Verkehrerschließung.....	18
6.5	Topographie, Baugrundverhältnisse	18
6.6	Wasser.....	20
6.7	Umwelt.....	21
6.8	Altlasten, Kampfmittel.....	24
6.9	Ver- und Entsorgungsanlagen	25
6.10	Denkmalschutz.....	25
6.11	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	25
C.	Inhalte des Bebauungsplans.....	26
7.	Planungsalternativen	26
8.	Städtebauliches Konzept	31
9.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	35
9.1	Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	36
9.2	Art der baulichen Nutzung.....	36
9.3	Maß der baulichen Nutzung.....	43

9.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	46
9.5	Verkehrsflächen	48
9.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	48
9.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen.....	50
9.8	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften).....	54
9.9	Hinweise ohne Normcharakter	54
D.	Auswirkungen der Planung, Kosten, Flächenbilanz.....	58
10.	Auswirkungen der Planung.....	58
10.1	Städtebauliche Auswirkungen	58
10.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Versorgungsstrukturen	59
10.3	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	59
10.4	Bevölkerungsentwicklung.....	60
10.5	Verkehrsentwicklung	60
10.6	Lärmentwicklung, sonstige Immissionen	62
10.7	Auswirkungen auf die Umwelt	69
10.8	Klimaschutz, Bodenschutz.....	71
11.	Flächenbilanz.....	73
12.	Haushalt der Gemeinde, Kosten der Planung	73
E.	Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung.....	74
13.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	74
13.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ...	74
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	76
13.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	77
13.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	80
13.5	Erneute eingeschränkte Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB.....	83
14.	Schlussabwägung	86
15.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	93
F.	Anlage: Sachpunkteabwägung (Abwägung von wiederholt vorgetragenen Einwendungen aus der Öffentlichkeit).....	94

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

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

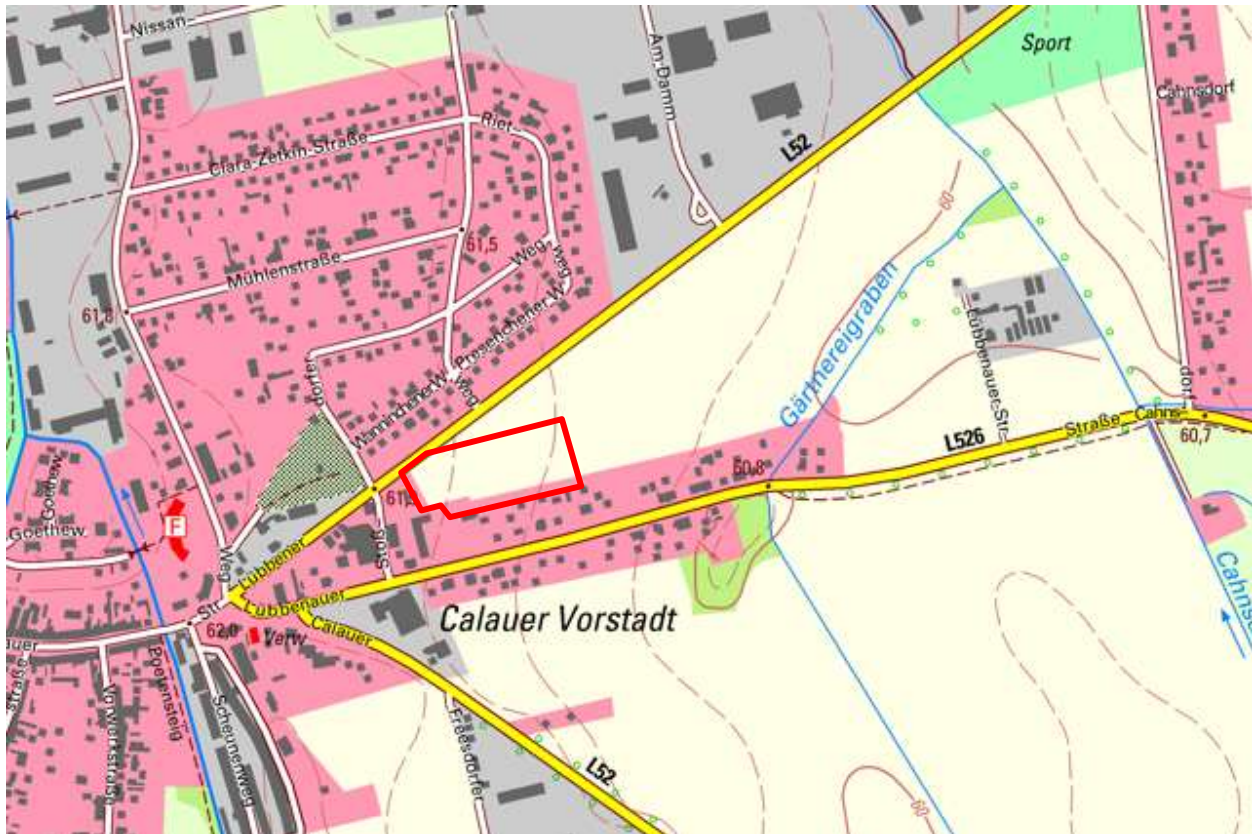


Abbildung 2: Übersichtsplan zur Lage des räumlichen Geltungsbereichs, Plangebiet rot umrandet, Plangrundlage: DTK 10: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 03.01.2020

2. Planungsanlass und -erfordernis

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

Der Stadtverwaltung liegt ein entsprechendes Entwicklungskonzept eines privaten Vorhabenträgers vor. Geplant ist die Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungsstandortes durch die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten sowie einem kleinflächigen zoologischen Fachmarkt. Das Nahversorgungszentrum soll eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.300 m² umfassen.

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

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

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

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu gewährleisten. Die Zielvorgaben der Landesplanung und der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden. Im vorliegenden Fall wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt, sodass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht wird. Zugleich werden der Umfang der Verkaufsflächen und die zulässigen Warensortimente geregelt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, um die gewünschte Bauform zu ermöglichen.

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

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

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

Der heutigen Nutzung des Planbereichs entsprechend, ist das Areal im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckau größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem geringen Teil als Mischgebiet dargestellt. Folglich sind neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ auch die Darstellungen des rechtswirksamen

Flächennutzungsplans der Stadt Luckau an die Ziele der Stadtentwicklung anzupassen. Dies erfolgt mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Am 25.02.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau die Einleitung beider Planverfahren beschlossen.

4. Verfahren

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

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

Folgende Verfahrensschritte wurden bzw. werden durchgeführt:

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans	Änderung des Flächennutzungsplans
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (Stvv) der Stadt Luckau Vorlage-Nr.: Stvv/21/019 (FNP) Vorlage-Nr.: Stvv/21/017 (B-Plan) bekannt gemacht im Amtsblatt Stadt Luckau Nr. 3 vom 17.03.2021	Beschluss der Stvv 25.02.2021	Beschluss der Stvv 25.02.2021
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	mit Schreiben vom 10.01.2022 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 10.01.2022 sowie nochmals im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 17.01.2022 und Frist bis einschließlich 21.02.2022	mit Schreiben vom 17.01.2022 und Frist bis einschließlich 21.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	im Zeitraum vom 27.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022	im Zeitraum vom 27.01.2022 bis einschließlich 28.02.2022
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 28.10.2022 und Frist bis zum 09.12.2022	Mit Schreiben vom 28.10.2022 und Frist bis zum 09.12.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Im Zeitraum vom 24.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023	Im Zeitraum vom 24.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023

Verfahrensschritt	Aufstellung des Bebauungsplans	Änderung des Flächennutzungsplans
Erneute eingeschränkte Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Mit Schreiben vom 15.06.2023 und Frist bis zum 30.06.2023	Feststellungsbeschluss am 29.06.2023
Abschließende Verfahrensschritte zum B-Plan Nr. 22		
Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan		
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 5 BauGB), Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung		
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) Inkrafttreten des Bebauungsplans		

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Übergeordnete Planungen

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019 sowie
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889),
- die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 29.10.2020 (Amtsblatt Brandenburg 2020 Nr. 51), in Kraft getreten am 23.12.2020.

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Folgende Grundsätze des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

§ 5 LEPro 2007: Siedlungsentwicklung

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

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

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des LEPro:

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

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

5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

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

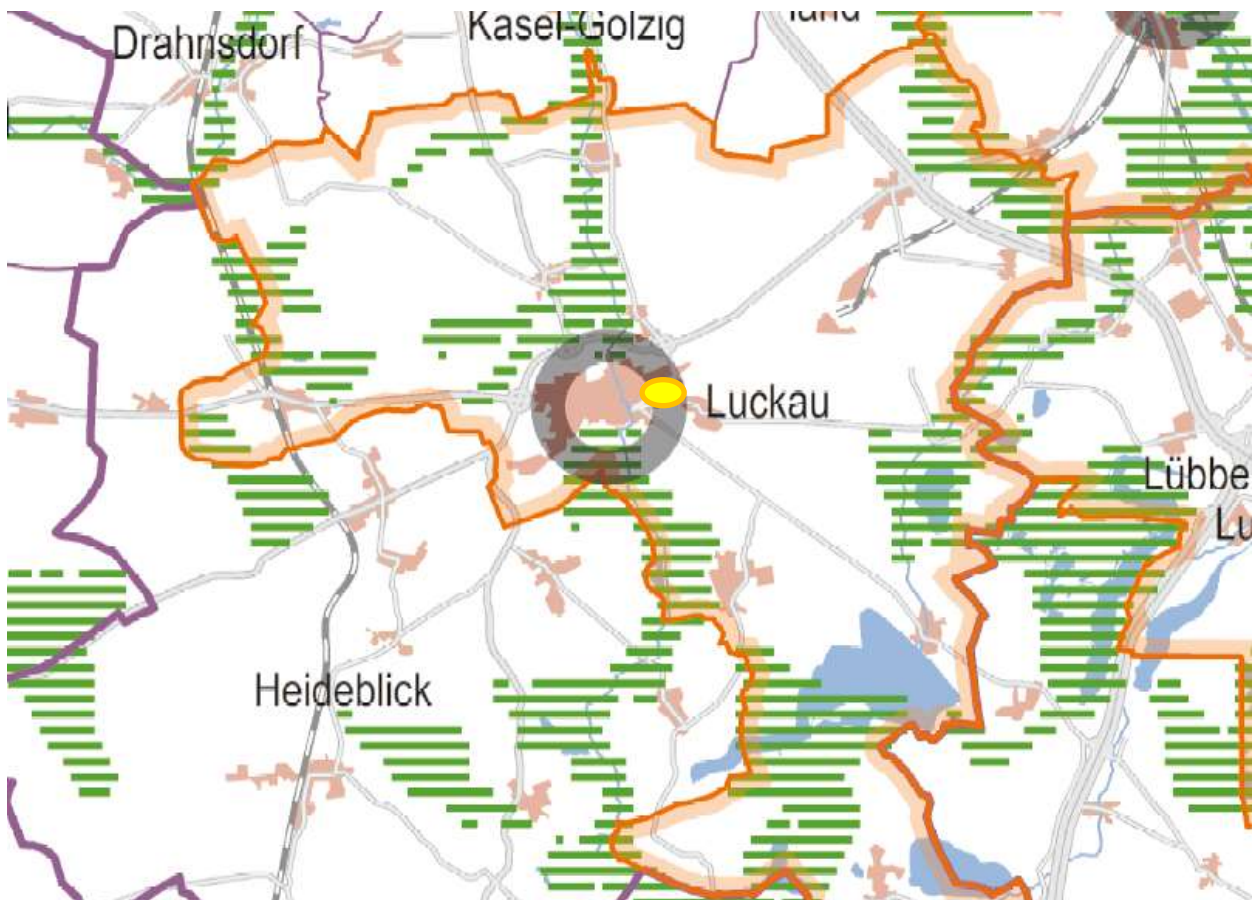


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR; gelbe Hervorhebung: Lage des Plangebiets (Quelle: Festlegungskarte zum LEP HR).

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

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

Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR

Luckau ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum

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

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

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

Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren

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

In der Auswirkungsanalyse wurden die Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden des Verflechtungsbereichs von Luckau untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass auch durch die geplante Verkaufsfläche von 3.300 m² keine wesentlichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung und somit des Ziels 2.7 LEP HR zu erwarten sind. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es eine geringfügige Überschreitung der Kaufkraftbindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gibt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 07.02.2022 mit, dass diese Überschreitung im Hinblick auf die vielfältige Handelsstruktur akzeptiert wird.

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

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

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

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

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

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

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

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

Z 2.13 LEP HR: Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

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

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen:

Die neue Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Luckau an.

Fazit:

Der Planung stehen auf Ebene der Landesplanung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. Im Rahmen der Beteiligungen teilte die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 07.02.2022 und 07.12.2022 mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

5.2 Regionalplan

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

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

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

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

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

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

Fazit:

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

5.3 Überörtliche Fachplanungen

5.3.1 Flächennutzungsplan

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

Da die beabsichtigte Planung mit Festsetzung eines Sondergebiets (Nahversorgung) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar war, wurde dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung wurde am 29.06.2023 gefasst.

5.3.2 Bebauungspläne

Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 52 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“. Das Planvorhaben berührt oder beeinträchtigt jedoch nicht den Geltungsbereich des bereits bestehenden Vorhabens. Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nicht vor.

5.3.3 Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

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

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

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

5.4 Sonstige gemeindliche Planungen und Konzepte

INSEK

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Strategie Luckau 2030“ aus dem Jahr 2019 sieht die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche vor. Es handelt sich dabei um eine Potenzialfläche mit einer Größe von insgesamt 42.600 m². Nach der INSEK Strategie sollen neue Wohnbauflächen vorwiegend in den innerstädtischen Quartieren entstehen. Darüber hinaus werden Flächen zur Vorsorge ausgewiesen (u.a. entlang der Lübbener Straße), damit das Flächenpotenzial bei anhaltendem Wohnraumbedarf ergänzt werden kann.

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

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

Für die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen als Standort für die qualifizierte Nahversorgung sprechen die folgenden Aussagen des INSEK:

- Eine Siedlungsentwicklung am Planstandort Lübbener Straße ist konzeptionell angedacht.
- Die Nahversorgungsstrukturen im Osten des Stadtgebietes sollen entwickelt werden.
- Darüber hinaus wird formuliert, dass Angebote für den Einzelhandel – sofern möglich und sinnvoll – räumlich gebündelt werden sollen, da sich hierdurch sich Synergiewirkungen erzielen lassen.

Es gilt, die genannten Ziele sinnvoll und bedacht aufeinander abzustimmen, um eine Beeinträchtigung der Ziele untereinander zu vermeiden.

Durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums lassen sich die im INSEK angesprochenen Synergieeffekte erzielen. Die Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet wird verbessert. Die angedachte Wohnbauflächenentwicklung kann grundsätzlich noch auf den übrigen Potenzialflächen erfolgen; das Nahversorgungszentrum nimmt nur 1,7 ha der 4,2 ha großen Potenzialfläche in Anspruch. Somit lässt sich schlussfolgern, dass der B-Plan Nr. 22 mit den gesamtstädtischen Zielstellungen vereinbar ist. Auch aus der Standortalternativenprüfung und der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Luckau lässt sich ableiten, dass es abwägungsgerecht ist, den im INSEK als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich für die Ansiedlung eines qualifizierten Nahversorgungsstandortes zu nutzen.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ entspricht diesen Zielstellungen.

Teil-Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die Stadt Luckau verfügte seit 2010 über ein Einzelhandelskonzept, welches parallel zur Aufstellung des vorliegenden B-Plans fortgeschrieben wurde. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau wurde am 06. September 2022 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und ist damit maßgeblich für den vorliegenden B-Plan.

Relevante Kernpunkte der Teilfortschreibung sind:

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

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

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

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

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Spreewald-Niederlausitzer Tagebaufolgelandschaft

Mitte der 1990er Jahre wurden die Braunkohletagebaue Schlabendorf-Nord, Schlabendorf-Süd, Seese-Ost und Seese-West stillgelegt und verfüllt. Daraufhin entstand eine Natur- und Seenlandschaft in diesen Gebieten. Neben den Gemeinden Calau, Lübbenau/Spreewald und Vetschau/

Spreewald verfolgt die Stadt Luckau das Ziel, die Tourismusregion Spreewald mittel- und langfristig zu stärken. Dabei sollen ein Kernradwegenetz, Wasserwegeverbindungen und touristische Kernbereiche geschaffen werden.



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

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

Stadtumbaustrategie (SUS) – Der Luckauer Ring

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

Luckau.Digital

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

Lärmaktionsplanung

Das Plangebiet ist gemäß den Angaben der Lärmaktionsplanung vom Landesamt für Umwelt vom 29.08.2017 nicht von Verkehrslärm der Bundesautobahn A 13 betroffen.¹

6. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

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

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

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

6.2 Soziale Infrastruktur

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

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

6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

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

6.4 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht ein insgesamt regelmäßiges Angebot des ÖPNV; die Buslinien 472 und 475 fahren den geplanten Nahversorgungsstandort an. Die nächste Haltestelle „Luckau, Lübbener Straße“ befindet sich 50 m nördlich des Plangebiets in der Lübbener Straße. Diese Haltestelle wird jedoch nur stadteinwärts bedient (Linien 472 und 475). Für die andere Richtung (nach Lübbenau oder Lübben) ist die Haltestelle „Zaackoer Weg“ zu nutzen (ca. 800 m entfernt).

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

Fuß- und Radweg

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

6.5 Topographie, Baugrundverhältnisse

Der Landesbetrieb für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) verweist in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 01.02.2022 auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen. Die Geländehöhe beträgt zwischen 61-62 m ü NHN.

Um Aussagen zum Baugrund zu treffen, wurde das Büro AnalyTech Berlin-Brandenburg mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens² beauftragt. Im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens wurden Bohr- und Rammsondierungen bis max. 6,0 m unter Geländeoberkante abgeteuft, um das Bodenmaterial und das hydrogeologische Profil des Bodens zu untersuchen. Es erfolgte die Entnahme von zahlreichen Materialproben, in deren Rahmen die bodenmechanischen und versickerungsrelevanten Eigenschaften der Bodenschichten ermittelt wurden. Im Ergebnis der untersuchten Proben konnte festgestellt werden, dass die „gewachsenen“ Böden von anthropogen beeinflusste Oberboden-/ und Aufschüttungsmaterial überlagert werden. Diese setzen sich aus schwachen bis humosen Sanden zusammen. Der natürliche Bodenaufbau ist durch gemischtkörnige Geschiebeböden und überwiegend nichtbindige Sande geprägt. Die Lagerungsverhältnisse der anstehenden Oberboden-/ Aufschüttungsmaterialien (sandighumos) können als überwiegend locker gelagert bezeichnet werden. Die nachfolgenden Sande sind als überwiegend mitteldicht gelagert zu charakterisieren.

Die Färbung und der Geruch der Oberboden- / Aufschüttungsmaterialien sind als arttypische für urban beeinflusste Gebiete zu beurteilen. Es kann mit geringfügigen Verunreinigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung gerechnet werden. Hinweise auf Altlasten sind bei den nachfolgenden Bodenhorizonten nicht gegeben. Bei der Untersuchung des Aufschüttungs-/ und Oberbodenmaterials kommt es nur an einer Stelle zu Überschreitungen der folgenden bewertungsrelevanten Parameter: MKW, Chlorid, Sulfat und Blei. Abfallwirtschaftlich entsprechen die anthropogen beeinflussten Oberboden- I Aufschüttungsmaterialien den Zuordnungskategorien / Einbauklassen Z 2 / E 2 gemäß LAGA-Richtlinie. Alle anderen Ergebnisse ergaben für die anthropogen beeinflussten Oberboden- I Aufschüttungsmaterialien die Zuordnungskategorien / Einbauklassen Z 0 I E 0 bis Z 1 / E 1 gemäß LAGA-Richtlinie.

Im Ergebnis der hydrogeologischen Untergrundverhältnisse kann festgestellt werden, dass der Baugrund nicht ausreichend tragfähig ist und Setzungsdifferenzen im Oberboden bzw. in den Aufschüttungen im Mittel 0,5 m unter Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden können. Der Oberboden muss bis ca. 0,5 m unter Geländeoberkante ausgehoben werden. Zur Gewährleistung eines gleichmäßigen Tragverhaltens (Druckverteilung) und insbesondere zur Vermeidung unzulässiger Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen wird jedoch der flächendeckende Einbau eines mind. 0,3 m mächtigen Schottertragschichtpolsters (STS-Polster) unterhalb der Lastabtragungselemente empfohlen.

Die bei Aushubarbeiten die anfallenden Materialien können zum uneingeschränkten (Z 0/ E 0), eingeschränkten offenen Einbau unter hydrologisch günstigen Bedingungen (Z 1 / E 1) bzw. in technischen Bauwerken (Straßen, Wege, Verkehrsflächen und / oder Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen, Unterbau von Gebäuden) unter der Voraussetzung einer bodenmechanischen Eignung verwendet werden. Eine Wiederverwendung anfallender Materialien der Zuordnungskategorie Z 2 / Einbauklasse 2 gemäß LAGA-Richtlinie kann nur in gering oder nicht wasserdurchlässiger Bauweise mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen in technischen Bauwerken erfolgen.

² Baugrundgutachten inkl. orientierter Altlastenbewertung, AnalyTech - Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, Berlin-Brandenburg, Mittenwalde, Stand 15.11.2022.

Dies ist bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme (Übergabe des bei Planumsetzung abgetragenen Oberbodens für landwirtschaftliche Zwecke) zu beachten.

6.6 Wasser

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

Das Plangebiet liegt auf der Grenze zwischen Grundwasserkörper (GWK) Mittlere Spree im Norden und GWK Mittlere Spree B im Süden. Der derzeitige Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +59,0 m NNHN bis +60,0 m NHN (Stand 2022)³. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände zwischen >1 und 3 m an.

Gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. In Vorbereitung auf die Schlussabwägung zur Bauleitplanung und für die Abfassung des städtebaulichen Vertrags wurden ein Baugrundgutachten und ein Erläuterungsbericht zum Konzept der Niederschlagsentwässerung eingeholt⁴. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass mit Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Rohr-/ Füllkörperrigole) die anfallenden Niederschlagswässer von den Gewerbegebäuden, Park- und Freiflächen sowie Fahrgassen innerhalb des Areals und vor Ort versickert werden können. Aufgrund der teilweise ungünstigen Bodenverhältnisse müssen die einzelnen Versickerungsanlagen entsprechend konzipiert und bemessen werden; dies betrifft die Umsetzung der Planung. Für den vorliegenden B-Plan ist geklärt, dass die Niederschlagsentwässerung möglich ist.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Dahme-Spreewald zu stellen. Dies erfolgt im Zuge der Planumsetzung mit der Genehmigungsplanung.

Löschwasserbedarf

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

³ Baugrundgutachten inkl. orientierter Altlastenbewertung, AnalyTech - Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, Berlin-Brandenburg, Mittenwalde, Stand 15.11.2022.

⁴ Ebenda und Erläuterungsbericht zum Konzept Niederschlagsentwässerung der Außenanlagen zur Abwägung im B-Plan-Verfahren vom Ingenieurbüro für Wasserkraft, Straßenbau und Bauwesen von Olaf Krulich, Stand: 23.01.2023 sowie Vermerk des Fachplaners vom 15.08.2023 mit 28 Anlagen.

Schmutz- und Trinkwasser

Durch das Plangebiet verlaufen noch keine Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen. Im angrenzenden Wohngebiet Rietweg verlaufen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist somit für die Ver- und Entsorgung die Verlegung von Erschließungsleitungen zur Anbindung an den vorhandenen Leitungsbestand erforderlich. Der Trink- und Abwasserzweckverband verweist dazu in seiner Stellungnahme vom 21.02.2022 auf die Einhaltung der für die Planung von Ver- und Entsorgungsanlagen aktuellen technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung. Diese sind bei Umsetzung der Planung zu beachten. Weiterhin ist zur Realisierung der Erschließungsleitungen mit dem Trink- und Abwasserzweckverband Luckau ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Für den Bebauungsplan ist geklärt, dass ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Versorgungsnetz grundsätzlich möglich ist.

Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um keine Betriebe mit einem hohem Trinkwasserbedarf und Abwasseranfall. Der Trinkwasserbedarf und der Abwasseranfall sind mit dem eines Einfamilienhaus bzw. dem Bedarf von Häusern mit 2 bis 3 Wohneinheiten vergleichbar. Bei dem Abwasser handelt es sich um haushaltsübliche Abwässer.

Nach Vorlage der Baugenehmigung für die geplanten Einzelhandelsbetriebe, werden die entsprechenden Anträge auf Trinkwasseranschluss und Abwasseranschluss beim örtlichen Versorger durch die Vorhabenträgerin gestellt.

Hinweis zur verkehrlichen und medientechnischen Erschließung: Durch städtebaulichen Vertrag überträgt die Stadt auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des Plangebietes auf die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei auch, erforderliche gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Unternehmen, Anstalten oder Körperschaften über die Ver- und Entsorgung des Gebiets abzuschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen.

6.7 Umwelt

Detaillierte Aussagen zu den umweltrelevanten Aspekten sind dem separaten Umweltbericht⁵ zu entnehmen.

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

⁵ Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness GmbH, Stand: August 2022 und sowie fortgeschriebene Fassung Juni 2023

Zur Bestandserfassung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden 2021 eine Biotopkartierung sowie 2021, 2022 und 2023 mehrere faunistische Erfassungen durchgeführt.

Schutzgut Tiere

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

Für Fledermäuse konnten keine Höhlungen oder Spalten in den Bäumen am Rande des Plangebiets gefunden werden. Die Transektbegehung im Sommer 2021 verzeichnet nur wenige Fledermausrufsequenzen. Folgende Arten konnten im Plangebiet eindeutig festgestellt werden: Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus. Neben den eindeutig festgestellten Arten wurde zudem eine Rufsequenz von Fledermäusen aus der Gruppe der mittleren Nyctaloide aufgezeichnet. Diese Gruppe umfasst den Kleinen Abendsegler, die Breitflügel- und die Zweifarbfledermaus. Bei der Ruffrequenz handelt es sich vermutlich um eine Breitflügelfledermaus. Ein Vorkommen kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, da die südwestlich angrenzenden Hofgebäude als Quartierspotential dienen können. Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass das Plangebiet für Fledermäuse eine geringe Bedeutung als Jagdhabitat hat. Auch als Nahrungshabitat ist es aufgrund der intensiv genutzten Ackerfläche nicht geeignet. Es verlaufen auch keine wichtigen Flugrouten durch das Plangebiet.

Für die Erfassung der Vogelarten fanden insgesamt fünf Begehungen statt. Die angrenzenden privaten Hausgärten sowie der Fichtenbestand bieten Nist- und Brutpotenzial für Vögel. Auf der Ackerfläche besteht der Verdacht auf ein Revier für Feldlerchen. Es konnten insgesamt 31 Vogelarten beobachtet werden, wovon bei acht Arten Brutverdacht besteht. Bei den Arten, bei denen Brutverdacht besteht handelt es sich um Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Stieglitz, Grünfink, Kohlmeise und Feldlerche. Die meisten Reviere befinden sich entlang der privaten Hausgärten und des Fichtenbestandes. Die übrigen Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler kartiert.

Südlich des Plangebiets gab es eine unbewohnte Nisthilfe für den Weißstorch, die nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde abgebaut wurde und umgesetzt werden soll.

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine größeren Gehölzbestände, welche geeignete Habitate für totholzbewohnende Käfer darstellen. Auch Nahrungspflanzen für Schmetterlinge fehlen auf der Fläche, sodass auch diese Art ausgeschlossen werden kann. Ein Vorkommen der Gottesanbeterin wurde ebenfalls untersucht, da von den Anwohnern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Hinweis auf das Vorhandensein in den angrenzenden privaten Hausgärten erfolgte. Bei einem Großteil der Vorhabenfläche handelt es sich um intensiv genutzten Acker. Für Insekten relevant sind bei Ackerflächen insbesondere die Ackerrandstrukturen mit den dortigen ruderalen Pflanzen. Es wurden nur wenige, weit verbreitete Arten festgestellt.

Auf Anregung aus der förmlichen Beteiligung erfolgte im Februar 2023 eine Begehung der Koppelfläche im Plangebiet, bei welcher die dortige Biotopausstattung und das Vorkommen des Maulwurfs begutachtet wurden. Es wurden 16 Maulwurfshügel in dem Bereich festgestellt.

Schutzgut Pflanzen

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

Auf Anregung aus der förmlichen Beteiligung erfolgte im Februar 2023 eine Begehung der Koppelfläche im Plangebiet, bei welcher die dortige Biotopausstattung und das Vorkommen des Maulwurfs begutachtet wurden. Anhand dieser Begehung und der Erkenntnisse, welche im Zuge der Kartierungen 2021/2022 erfolgten, handelt es sich bei der Koppelfläche um eine Frischweide, welche artenarm und von Glatthafer geprägt ist. Auf der Fläche finden sich wenige weit verbreitete Blühpflanzen, die Futterpflanzen für weit verbreitete Insektenarten darstellen. Pflanzenarten mit speziellen Habitatansprüchen, welche essenziell für das Vorkommen besonders und streng geschützter Insektenarten sind, wurden nicht festgestellt.

Schutzgut Biologische Vielfalt

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

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist derzeit nicht versiegelt. Der überwiegende Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um die ertragreichsten Böden in der Umgebung. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 18.02.2022 liegt die Bodenzahl innerhalb der Vorhabenfläche bei 50 und wird damit als regional überdurchschnittlich gut bewertet.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt gemäß naturräumlicher Gliederung Brandenburgs im Bereich des Lausitzer Becken und Heidelandes, speziell im Bereich des Luckau-Calauer Beckens. Gemäß der Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg dominieren im Plangebiet überwiegend Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleye aus Sand oder Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm. Weniger verbreitet sind Braunerden. Selten kommen Gley-Pseudogleye und Pseudogley-Gleye aus Sand über Lehm, z.T. über Moränencarbonatlehm vor. Der natürliche Bodenaufbau ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Schutzgut Klima und Luft

In Luckau herrscht gemäßigtes Klima.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Niederlausitz, die vorwiegend von Bergbau- bzw. Bergbaufolgelandschaften sowie dem schmalen, überwiegend bewaldeten Endmoränenzug des Niederlausitzer Landrückens sowie der Niederlausitzer Randhügel geprägt ist.⁶

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Zum Schutzgut Wasser vgl. Kapitel Wasser und Umweltbericht.

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

6.8 Altlasten, Kampfmittel

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

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen keine Einwände gegen die Planung. Im Rahmen der Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.⁷

⁶ Vgl. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Hauptstudie zur Erstellung eines sachlichen Teilplans „Landschaftsbild“ für die Fortschreibung des Landschaftsprogramms Brandenburg, Zwischenbericht Oktober 2021.

⁷ Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 13.12.2022.

6.9 Ver- und Entsorgungsanlagen

Technische Infrastruktur

Derzeit verlaufen keine Stromleitungen und Telekommunikationslinien durch das Plangebiet. Südlich der Lübbener Straße befinden sich ein Mittelspannungskabel sowie eine Gashochdruckleitung der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau (SÜLL). Die Hinweise der DVGW – Arbeitsblätter (G 472, G 462 I + II, GW 125, GW 315) in Bezug auf Mindestabstände und Schutz der Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten und Baumpflanzungen sind zwingend zu beachten. Das Plangebiet kann nach entsprechender Antragsstellung auch an das Stromnetz der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über das örtliche Entsorgungsunternehmen.

6.10 Denkmalschutz

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

Ein Verdacht auf Bodendenkmale besteht nicht.

6.11 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Im räumlichen Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

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

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im privaten Eigentum.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7. Planungsalternativen

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

Die vorliegende Planung hat die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zum Gegenstand. Ziel ist es, den Nahversorgungsstandort möglichst nah an Wohnbebauung heranzurücken, um eine gute fußläufige Anbindung und eine Anbindung mit dem Rad zu gewährleisten. Die Ansiedlung soll auf einer Fläche erfolgen, die als potentieller zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Damit ist der Standort als Ausgangspunkt der Alternativenprüfung vorgegeben.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung und der sich anschließenden Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Frage nach der räumlichen Ausdehnung des Planbereichs diskutiert und abgewogen. 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.

Im Rahmen der Planaufstellung gilt es, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, zu prüfen und abzuwägen.

Planungsalternative: Flächenpotenzial im nördlich gelegenen Gewerbegebiet

Nördlich des Plangebiets gibt es ein bestehendes Gewerbegebiet. Hier gilt der Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“. Durch das Luftbild könnte auf einige Potenzialflächen geschlossen werden, sodass diese als Alternativstandort in Frage kämen.

Die textliche Festsetzung des GE (5) des B-Plan besagt jedoch: „Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher außer:

1. Baumärkte, Gartenmärkte, Möbelmärkte, Automärkte
2. Betriebe mit Verkauf von Waren, die selbst am Standort hergestellt werden.“

Die Stadt Luckau hat bewusst mit der Festsetzung des GE (5) der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet vorgebeugt und erlaubt nur den Vertrieb von Waren, die direkt am Standort hergestellt werden. Zudem sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten zulässig, nicht aber in Gewerbegebieten. Die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Gewerbegebiet stünde im Widerspruch zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1a „Gewerbegebiet Luckau-Ost (Westteil)“ schließt auch weder an Wohnbebauung an, noch gibt es Flächen in der gesuchten Größe zur Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes. Auch die fußläufige Erreichbarkeit und die Anbindung an den ÖPNV sind nicht optimal. Darüber hinaus sind einige freie Flächen im Gewerbegebiet zwar noch nicht bebaut, diese sind jedoch größtenteils bereits 2021 und früher veräußert worden, sodass sich hier keine Flächenalternativen auftun. Das letzte Grundstück wurde bereits im März 2022 verkauft. Daher hat das Gewerbegebiet keine geeigneten Flächenalternativen

für die Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen; 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.

Ähnlich gut geeignete und kurzfristig aktivierbare Standorte in vergleichbarer Größe (ca. 1,5 ha) sind im Ostteil des Stadtgebietes nicht vorhanden.

Die beiden nachstehenden Abbildungen veranschaulichen die Situation im Stadtgebiet Luckau, welches Gegenstand der Standortalternativenprüfung ist.



Abbildung 5: Luftbild 2022, Luckau Ost mit skizzierten Suchbereich und Kommentaren

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

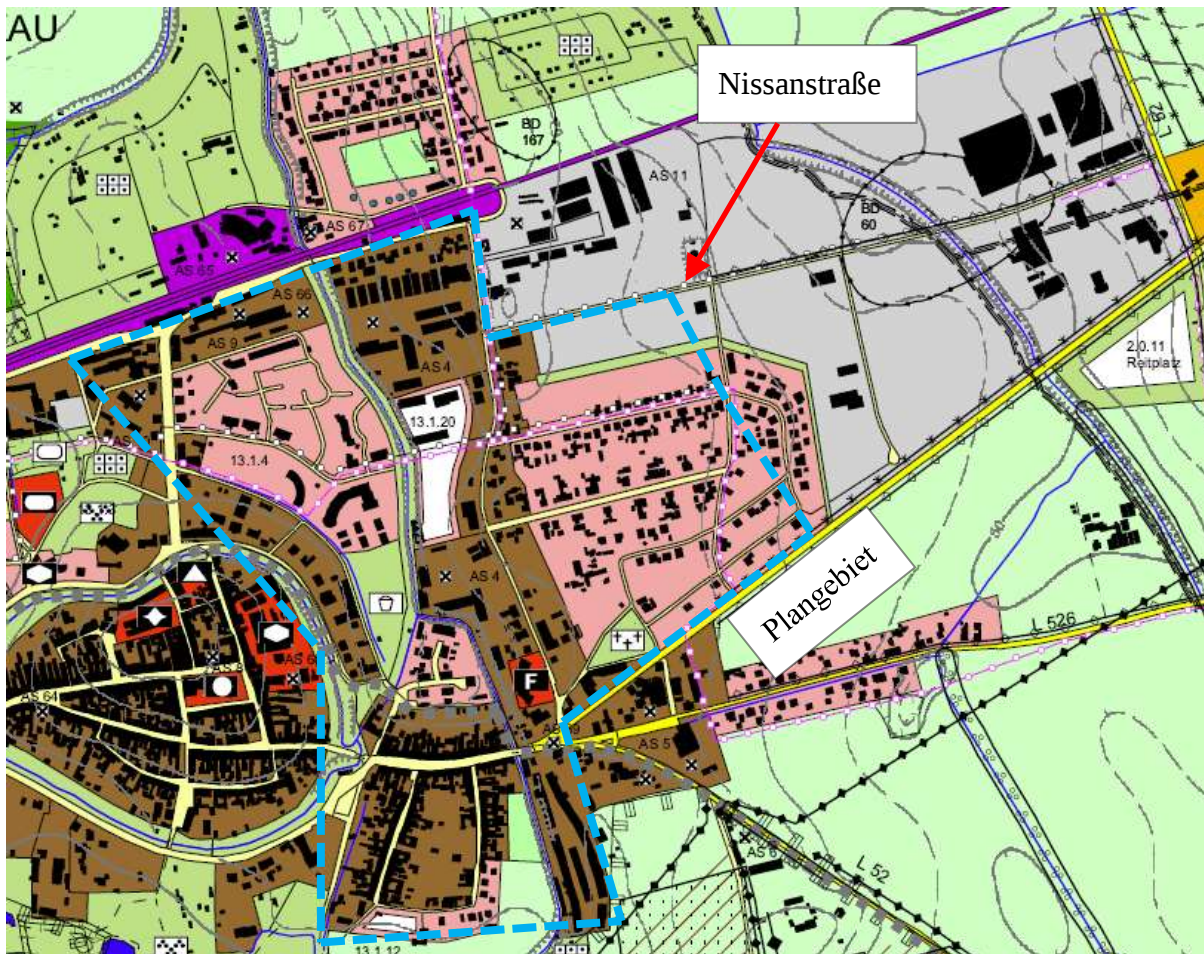


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, Luckau Ost mit skizzierten Suchbereich (blau gestrichelte Umrandung) und Kommentaren

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

Die Stadt Luckau hat bereits eine Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen auf potenziellen Flächenalternativen im Suchbereich von städtischer Seite geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass Flächen beispielsweise im Bereich der Nissanstraße für die Ansiedlung von Nahversorgungsstrukturen nicht geeignet sind. Ebenso konnten keine weiteren Flächen in geeigneter Größe im Suchbereich des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EZK) 2010, um einen qualifizierten Nahversorgungsstandort mit sich ergänzenden und konkurrierenden Angeboten zu entwickeln.

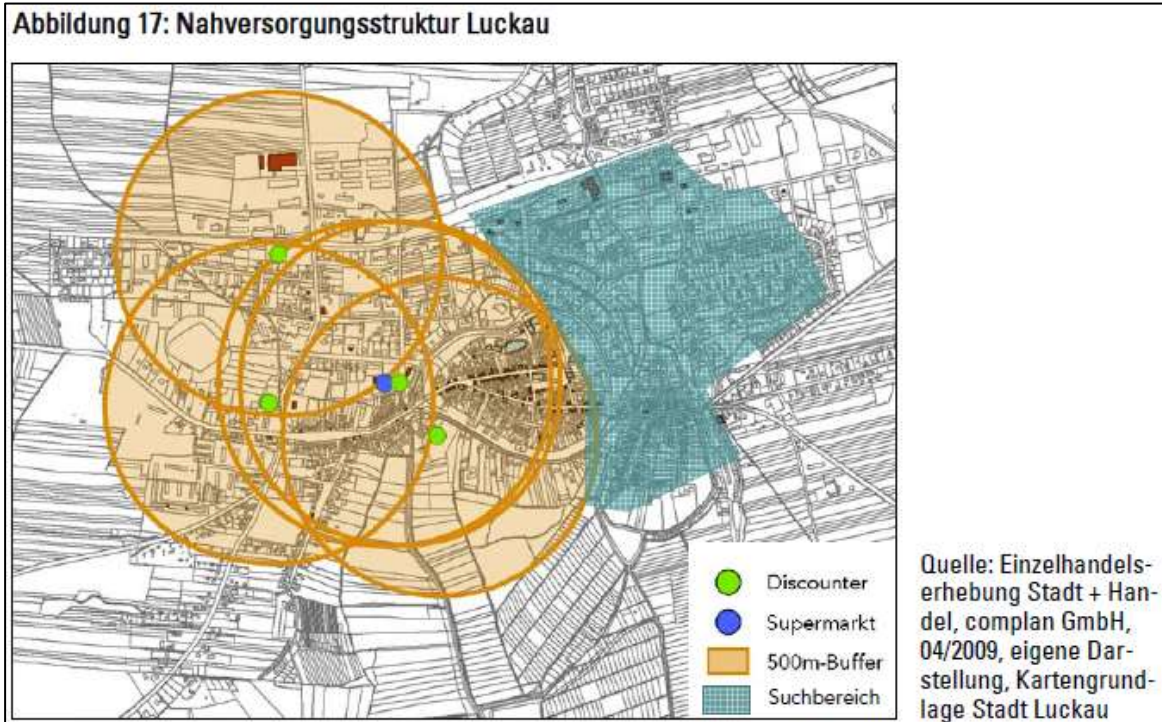


Abbildung 7: Suchbereich gemäß EZK 2010, Quelle: Einzelhandels und Zentrenkonzept Luckau 2010

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

Alternativen für die Bebauung am Planstandort selbst

Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers ordnet die Baukörper der Einzelhandelsbetriebe und die zugehörigen Stellplätze unter Berücksichtigung des Flächenzuschnitts des Plangebiets und der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen bestmöglich an. Die Plangebietsfläche stellt sich als langgezogene in etwa rechteckige Fläche dar. Im nordwestlichen Bereich erstreckt sich das Plangebiet mit einer Länge von ca. 63 m unmittelbar entlang der Lübbener Straße; hier befinden sich

die Zuwegung für Fußgänger und Zufahrt für Kfz zum Nahversorgungszentrum. Entlang der schmalen westlichen Plangebietsseite wird der erste der zwei Lebensmittelmärkte angeordnet. Östlich schließen sich die Stellplatzanlage und der kleinflächige Tiermarkt an. Ganz im östlichen Teilgebiet befindet sich der Vollsortimenter, welcher nahezu die volle Breite des Plangebiets ausnutzt. Die Gebäude sind demnach perlenschnurartig aufgereiht. Die gemeinsam genutzte Stellplatzanlage ist in der Hauptsache zur Lübbener Straße hin orientiert. Damit ergibt sich ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild für den Nahversorgungsstandort. Abstände zu den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen werden eingehalten. Die Baukörper der Einzelhandelsbetriebe können die Lärmentwicklung in südlicher Richtung teilweise abfangen. Im Sinne des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden die Anlieferbereiche der Märkte in Richtung Süden, zur Lübbener Straße hin orientiert. Um die Lärmbelastung der Anlieferung für die südlichen Wohnhäuser zu begrenzen, werden diese eingehaust. Damit wird ein Konflikt vermieden.⁸

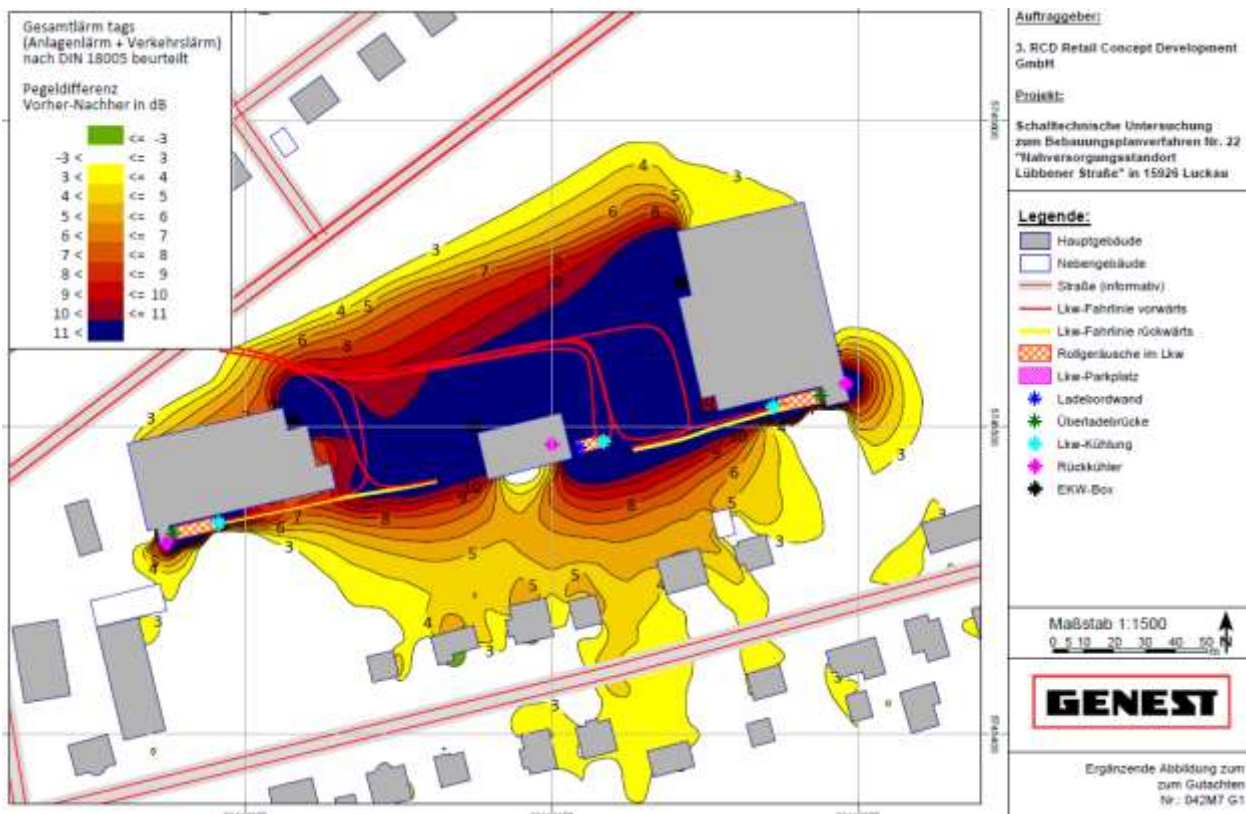


Abbildung 8: Gesamtlärm (Anlagenlärm und Verkehrslärm), Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mb, Stand: 13. Juli 2023.

⁸ Vgl. Schalltechnische Untersuchung, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 13. Juli 2023 und Verkehrsgutachten IfV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, Stand: 05.07.2022, redaktionell geändert: 16.02.2023.

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

8. Städtebauliches Konzept

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

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



Abbildung 9: Entwurfsplanung Vorhaben, Quelle: Bauplanungsbüro Skalda, Stand vom 08.06.2023

Die Baukörper der drei Betreiber sind im südlichen Bereich angeordnet.

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

Nachanlieferungen sowie Öffnungszeiten innerhalb der Nacht- oder an Sonn- und Feiertagen sind nicht vorgesehen und können per Auflage im Genehmigungsverfahren ausgeschlossen werden.

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

Brandschutz

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird für das Vorhaben ein Brandschutzkonzept erstellt. In diesem Konzept wird auch der notwendige Grundschutz an Löschwasser betrachtet. Diesen muss der Investor geeignet sicherstellen. Dies kann durch einen herzustellenden Löschwasserbrunnen erfolgen.

Die Fahrgassen des Parkplatzes gemäß Bauungskonzept des privaten Vorhabenträgers sind ausreichend breit für die Durchfahrt und Aufstellung der Feuerwehrfahrzeuge bemessen. Die Feuerwehr kommt demnach problemlos an die Gebäude des ALDI-Marktes und des Zoofachmarktes. An der Nordfassade des REWE gibt es eine 3,50 m breite befestigte Zuwegung, welche die Feuerwehr nutzen kann, um in Notfall hinter das Gebäude zu gelangen. Diese Breite entspricht den Mindestbreiten für Feuerwehrezufahrten. Der Nachweis ist im baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Für den B-Plan gilt: das Plangebiet ist ausreichend groß bemessen, die erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen unterzubringen.

Erschließung

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

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

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Lübbener Straße“. Diese ist auf der nördlichen Seite der Lübbener Straße im Bereich des Plangebiets gelegen. Einen Fußweg von der Bushaltestelle in das Plangebiet gibt es bislang nicht. Um auch eine fußläufige Anbindung an den zukünftigen Nahversorgungsstandort zu gewährleisten, soll nördlich der Lübbener Straße ein gemeinsamer Fuß- und Radweg bis zur Einmündung Rietweg entstehen, der im Norden an die Bushaltestelle und im Westen an den bestehenden Fußweg westlich der Einmündung Stoßdorfer Weg anknüpft. Zudem soll westlich der fußläufigen Zuwegung in das Nahversorgungszentrum eine Querungshilfe errichtet werden. Auf der südlichen Seite der Lübbener Straße soll ebenfalls ein gemeinsamer Fuß- und Radweg angelegt werden, der den Bewohnern südlich des Plangebiets einen verkehrssicheren Zugang zum Plangebiet ermöglicht.

Die neu anzulegenden Fuß- und Radwege werden entsprechend der Regelbreite gemäß RaSt hergestellt (nördlich der Lübbener Straße mit einer Breite von 3,0 m und südlich der Lübbener Straße mit einer Breite von 2,5 m). Die detaillierte Ausgestaltung der fußläufigen Erschließung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

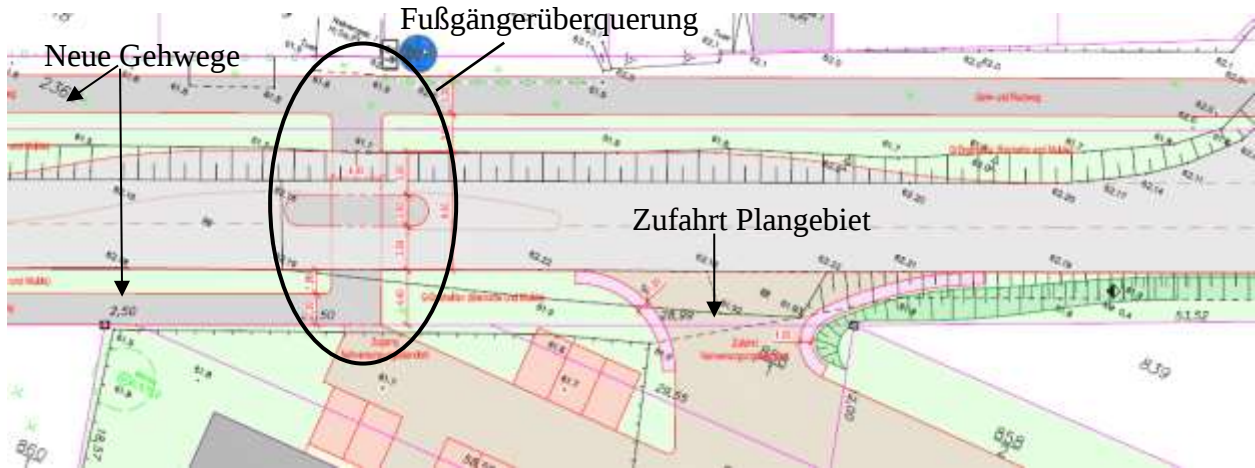


Abbildung 10: Lageplan – Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, Stand: 30.01.2023

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

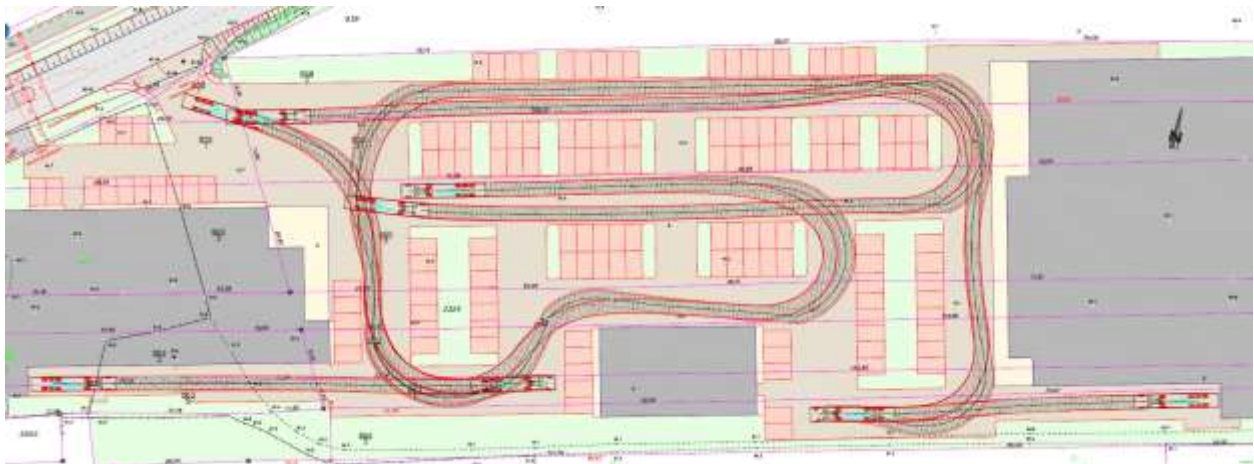


Abbildung 11: Schleppkurven Parkplatz, Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, Stand: 30.01.2023

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

Grünordnung

Das Plangebiet muss und soll angemessen begrünt werden. Dies trägt auch zur erforderlichen Berücksichtigung der Umweltbelange bei. Die den Gebäudekomplexen vorgelagerten Stellplatzflächen werden durch Bepflanzungen begrünt und gestaltet. Die durch die Bebauung verlorengehenden Biotope sind zwar nicht besonders hochwertig, dennoch leisten sie einen Beitrag für den Naturhaushalt. Dieser Verlust soll durch die Festsetzung entsprechender Maßnahmen ausgeglichen werden. Um die nachbarschaftlichen Interessen zu berücksichtigen, soll ein Grünstreifen mit gemischten Hecken entlang der südlichen Plangebietsgrenze angelegt werden. Dieser Grünstreifen dient der Eingrünung des Gebiets. Im Bebauungsplan werden die beschriebenen Maßnahmen festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert. Ein Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalnetz erfolgt nicht.

Auf der Grundlage der Baugrunduntersuchung eines darauf aufbauenden Niederschlagsentwässerungskonzepts ergibt sich: Für das weitestgehend unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist eine Versickerung über Versickerungsmulden entlang der Gebäudeseiten geplant, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Das Baugrundgutachten belegt, dass im Untergrund des geplanten Lebensmittelmarktes Geschiebelehm/ -mergel/ Schluff zwischen ca. 1,0 – 3,0 m unter Geländeoberkante ansteht. Daher ist bei diesen Bodenverhältnissen eine Versickerung des Niederschlagswassers kaum möglich. Dieser Geschiebelehm/ -mergel/ Schluff ist daher auszukoffern und durch geeignetes versickerungsfähiges Material auszutauschen. Die darunterliegenden Bodenschichten bestehen aus Sand und eignen sich für die Versickerung des Niederschlagswassers. Dieser Aufbau entspricht dem eines Mulden-Rigolen-Systems. Im Bereich des Zoofachmarktes muss der Boden komplett ausgekoffert und ebenfalls ersetzt werden. Der Erläuterungsbericht zur Niederschlagsentwässerung⁹ sieht folgendes Vorgehen vor:

- Versickerungsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Elemente werden mit 30 cm Oberboden bedeckt und mit Rasen begrünt.
- Das weitgehend unbelastete Niederschlagswasser wird über die Bodenpassage gereinigt. Erfahrungsgemäß reicht eine Reinigung des Niederschlagswassers über die Bodenpassage als Behandlungsmaßnahme gemäß DWA-M 153 in den meisten Fällen aus. Der Nachweis hierfür erfolgt im Zuge der weiterführenden Planung.
- Sollte das Auskoffern des Geschieblehms-/ mergels/ Schluffs bzw. der teilweise Bodenaustausch im Bereich der Märkte ausscheiden, so muss das anfallende Niederschlagswasser durch ein Rohrleitungssystem in Bereiche des Areals mit günstigeren Bodenverhältnissen zur Versickerung geleitet werden.
- Alternativ kann auch das Vorsehen von Füllkörperrigolen z.B. aus Kunststoffelementen in Betracht gezogen werden, um genügend Rückhaltevolumen bzw. Speicherkapazitäten für

⁹ Vgl. Erläuterungsbericht zum Konzept Niederschlagsentwässerung der Außenanlagen zur Abwägung im B-Plan-Verfahren vom Ingenieurbüro für Wasserkraft, Straßenbau und Bauwesen von Olaf Krulich, Stand: 23.01.2023.

die verlangsamte Versickerung des Niederschlagswassers bei ungünstigen Bodenverhältnissen zu generieren. Für diesen Fall ist eine Vorreinigung des Niederschlagswassers über Sedimentationsanlagen erforderlich.

Durch geeignete Versickerungsanlagen kann das Niederschlagswasser der Freiflächen, Gebäude- und Parkflächen vor Ort versickert werden. Die Versickerungsanlagen müssen entsprechend der Bodenverhältnisse entsprechend konzipiert werden. Es wird geraten zusätzlichen Rückhalteraum bzw. ausreichend Speicherkapazitäten zu schaffen, um einer langsamen Versickerung des Wassers Rechnung zu tragen.

Für die Umsetzung der Planung ist im Bauantragsverfahren ein entsprechendes Entwässerungskonzept aufzustellen und die Versickerungsanlagen qualitativ und quantitativ nachzuweisen.

9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

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

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

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

9.1 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Begründung:

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

9.2 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Sondergebiet „Nahversorgung“

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

1.1.2 Die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen sind allgemein zulässig:

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

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

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

1.1.3 Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe unter folgenden Bedingungen:

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

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

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

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

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

- 1.1.6 Über die in 1.1.2 genannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- 1.1.7 Werbeanlagen sind ausschließlich für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.
- 1.1.8 Die Zahl der Stellplätze darf 140 nicht überschreiten.

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

Begründung:

Zu 1.1.1:

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

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

Zu 1.1.2:

In Absatz 1.1.2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Dabei sind nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote, auch großflächige Einzelhandelsangebote¹⁰, sowie eigenständige Betriebsform allgemein zulässig.

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

¹⁰ Hinweis: Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m².

des Angebotsspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen. Dies entspricht auch den Zielstellungen der Stadt Luckau zur Behebung des Nahversorgungsdefizits in Luckau Ost.

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

Zu 1.1.3:

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

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

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

Zu 1.1.4:

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

am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen. Der Nachweis der Verträglichkeit der höchstzulässigen Verkaufsfläche wurde gutachterlich belegt¹¹. Einzelheiten zu den Auswirkungen sind dem Kapitel „städtebauliche Auswirkungen“ der Begründung zu entnehmen.

Klarstellend wird in die Festsetzung aufgenommen, dass die Sitzflächen gastronomischer Angebote nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden. Es handelt sich dabei gerade nicht mehr um Einzelhandelsflächen, die der Präsentation von Waren dienen, sondern mit der Gastronomie um einen anderen Betriebstyp.¹²

Zu 1.1.5:

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

Zu 1.1.6:

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

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

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

Zu 1.1.7:

Mit der Festsetzung wird den zukünftig ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet, in begrenztem Umfang eigennützig Werbeanlagen an den Stätten der Leistung zu präsentieren. Sie dient dazu, eine harmonische äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sicherzustellen.

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

¹² So auch OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 28.10.2011 – 2 B 1049/11, juris, Rn. 86.

Zudem soll deren Dominanz und baugestalterisch negative Wirkung im Plangebiet vermieden werden.

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

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

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

Zu 1.1.8:

Die Festsetzung beschäftigt sich mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Das Vorhaben des privaten Vorhabenträgers sieht eine Stellplatzanlage mit Stellplätzen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen vor. Die Stellplätze sind erforderlich, um die Kfz der Kunden im Plangebiet unterbringen zu können.

Die Stadt Luckau hat im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Stellplatzsatzung. Daher ist es sinnvoll, die Anzahl der zulässigen Stellplätze im B-Plan zu regeln. Nach dem Leitfaden „Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach Brandenburgischer Bauordnung“ wäre für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO – ein Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche vorzusehen. Bei einer zulässigen Verkaufsfläche von ca. 3.300 m² wären das 165 Stellplätze. Der B-Plan setzt demnach abweichend vom Leitfaden bewusst weniger Stellplätze fest. Aus Erfahrungen bei vergleichbaren Vorhaben sowie im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll auf ca. 15 % der Stellplätze verzichtet werden. Mit der Reduzierung gegenüber den sonst geltenden Vorgaben, können positive Effekte für das städtebauliche Erscheinungsbild resultieren, da dies weniger stark von Stellplätzen dominiert und/oder negativ beeinflusst wird. Der private Vorhabenträger stimmt der reduzierten Stellplatzzahl zu.

Festsetzung der Sortimentsliste

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

– Abschließende Auflistung der in der Stadt Luckau zentrenrelevanten Sortimente –

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003*
zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Bücher	52.47	Einzelhandel mit Büchern
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	52.49.9 52.33.2	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke Einzelhandel mit Drogerieartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	aus 52.32	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformware)	52.11/52.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren und Bürobedarf
Pharmazeutische Artikel	aus 52.31	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren/Matratten	aus 51.16.2	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten. Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente (daraus NUR: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten)
Elektrokleingeräte	aus 52.45	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten. Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente (daraus NUR: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/ Haushaltswaren	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 52.48.6	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Einzelhandel mit Spielwaren
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Lampen/Leuchten	aus 52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Musikinstrumente und Musika- lien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musika- lien
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	52.49.6 52.49.5 52.45.2 52.49.4	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Blumen/Pflanzen (Indoor)***	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus NICHT: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 52.49.8	Einzelhandel mit Sportartikeln
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen) (daraus NUR: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere ***	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden,

***: zentrenrelevant und gleichzeitig überwiegend kurzfristiger Bedarf

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

Begründung

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

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

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

9.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Begründung

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

Grundflächenzahl

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

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

Oberkante baulicher Anlagen

In der Planzeichnung erfolgt der Verweis auf die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Höhe der Gebäude durch OK max. Festgesetzt ist die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen. Diese wird dabei in Bezug auf das System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN) 2016 angegeben. Damit liegt das zulässige Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen bei 71,00 m über NHN. Durch die zeichnerische Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Die Festsetzung berücksichtigt die Belange des Vorhabens, der Stadtgestaltung sowie der benachbarten Nutzungen. Für das Vorhaben wird die erforderliche Gebäudehöhe planungsrechtlich gestattet. Höhere Anlagen sollen nicht zulässig sein, um insbesondere auf die südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke und die Stadtsilhouette Rücksicht zu nehmen. Da das Vorhaben zudem die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften einhalten muss und – wie im Weiteren ausgeführt wird – auch die Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt.

Grundflächenzahl

TF 2.1– Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

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

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

Begründung:

Mit der TF 2.1 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO konkretisiert. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ, die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Für das Sondergebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h. die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen dürften die festgesetzte GRZ bis zu einer rechnerischen GRZ von 0,6 überschreiten. Das reicht jedoch für die flächenintensiven Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen, die mit

einem Nahversorgungszentrum verbunden sind, nicht aus. Daher wird von der Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Regelungen getroffen werden können. In diesem Fall wird die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ auf bis zu 0,8 erweitert. Das entspricht im Übrigen auch dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

TF 2.2 – Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen

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

- a) die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet und
- b) die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Geschossdecke nicht überschreitet.

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

Hinweis: Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen entspricht einer maximalen Höhe von ca. 9,5 m über dem anstehenden Gelände. Maßgeblich ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Begründung:

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

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

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

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

Zur Umsetzung der Festsetzung, sofern eine Ausnahme beantragt wird:

- Zunächst muss die gesamte Grundfläche der Aufbauten, für die die Ausnahme beantragt wird, ermittelt werden.

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

Insgesamt wird mit der für Bauherren gedachten Regelung ein angemessenes Maß an Flexibilität für technische Aufbauten gewährt.

9.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt; diese bilden ein Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Bauvorhaben des Flächeneigentümers, welches im Zeitpunkt der Planaufstellung in enger Abstimmung mit der Stadt Luckau entwickelt wird.

Die Baugrenze verläuft in der Regel in einem Abstand von mindestens 3,0 m um den geplanten Baukörper.

Begründung

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Damit soll der Rahmen für das neue städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets definiert werden. Die Baugrenzen formen ein Baufenster in der Ausformung des Planvorhabens und gestatten einen gewissen Spielraum; der Baufensterausweisung liegt eine bis zur städtebaulichen Figur konkretisierte Planungsvorstellung zugrunde.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters können die Hauptanlagen angeordnet werden.

Im Hinblick auf die Abstandsvorschriften nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) ist festzuhalten, dass die Baugrenzen mehrheitlich in einem Abstand von mehr als 3,0 m zur Grundstücksgrenze verlaufen (3,0 m = Mindesttiefe der Abstandflächen); nur im nordwestlichen Bereich ist der Abstand größer, da hier der Zufahrtbereich und Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen sind.

TF 3.1 – Abweichende Bauweise

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

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

Begründung:

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

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

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

Die Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 67 m soll zugleich der Nachbarschaft zu den insbesondere südlich angrenzenden Grundstücken Rechnung tragen. Die durch den Bebauungsplan eröffnete Bebauung soll in keinen Fall eine „erdrückende“ Wirkung entfalten können, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen im Umfeld gewahrt bleiben. Daher werden Gebäudelängen größer 67 m ausgeschlossen.

TF 3.2 – Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

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

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

Begründung:

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

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

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

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

9.5 Verkehrsflächen

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

- Ein- und Ausfahrtsbereich.

Begründung

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

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

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

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

9.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

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

TF 4.1 – Einhausung der Einrichtungen für die Warenanlieferung

Zum Schutz vor schädlichen Geräuschemissionen sind die Einrichtungen für die Warenanlieferung einzuhausen. Die Bauteile der Einhausung müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens $R_w \geq 15$ dB aufweisen. Die innenliegenden Flächen der Einhausung sind schallabsorbierend zu errichten. Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Einrichtungen für die Warenanlieferung auch ohne Einhausung keine nachteiligen

Auswirkungen auf das Vorhaben und seine Umgebung hervorrufen, finden Satz 1 bis Satz 3 keine Anwendung.

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

Begründung:

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

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

Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde gibt der Bebauungsplan ein Schalldämm-Maß vor. Bei Wänden und Einhausungen, die nicht komplett geschlossen sind, reicht grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R_w = 15$ dB, weil der verbleibende Ausbreitungsweg spätestens ab diesem Schalldämm-Maß maßgeblich gegenüber der Transmission wird und eine noch höhere Schalldämmung dadurch fast wirkungslos bleibt.

Weiterhin gibt die Festsetzung vor, dass die innenliegenden Flächen der Einhausung schallabsorbierend ausgeführt werden sollen.

Durch die Einhausung der Anlieferbereiche der Lebensmittelmärkte und deren schallabsorbierende Ausführung sind die Anlieferbereiche keine maßgebende Schallquelle mehr und die Immissionsrichtwerte können eingehalten werden.¹³

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

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

¹³ Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom 13. Juli 2023.

schalltechnische Verbesserung der Immissionseinwirkungen insbesondere gegenüber der südlich angrenzenden Bebauung bewirkt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Begründung:

Zu 5.1

Die Festsetzung zur Niederschlagsversickerung auf den Baugrundstücken dient der Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und leistet einen positiven Beitrag zum lokalen Kleinklima.

In Vorbereitung auf die Schlussabwägung zur Bauleitplanung und für die Abfassung des städtebaulichen Vertrags wurden ein Baugrundgutachten und ein Erläuterungsbericht zum Konzept der Niederschlagsentwässerung eingeholt. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass mit Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Rohr-/ Füllkörperrigole) die anfallenden Niederschlagswässer von den Gewerbegebäuden, Park- und Freiflächen sowie Fahrgassen innerhalb des Areals und vor Ort

versickert werden können. Aufgrund der teilweise ungünstigen Bodenverhältnisse müssen die einzelnen Versickerungsanlagen bei Planumsetzung entsprechend konzipiert und bemessen werden. Für die Umsetzung der Planung ist im Bauantragsverfahren ein entsprechendes Entwässerungskonzept aufzustellen und die Versickerungsanlagen qualitativ und quantitativ nachzuweisen. Für das Bebauungsplanverfahren ist geklärt, dass die Niederschlagsentwässerung möglich ist.

Zu 5.2 und 5.3

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

Weiterhin dient die Anpflanzpflicht der Kompensation von vorhabenbedingten Baumverlusten: Aus Kapitel 4.2 des Umweltberichts ergibt sich, dass vorhabenbedingt acht Bäume verloren gehen, die kompensiert werden müssen. Im Umweltbericht wurde der entsprechende Kompensationsbedarf ermittelt. Durch städtebaulichen Vertrag wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume geregelt. Die festgesetzte Pflanzliste enthält Arten, die standortgeeignet sind. Zusammen mit den Größenvorgaben und dem Schutz vor Überfahren wird die Qualität der Baumpflanzungen gesichert. Nach dem Entwurfsstand der Außenanlagenplanung sind bis zu 140 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, demnach müssten 35 Bäume im Bereich der Stellplätze gepflanzt werden. Der Umweltbericht sieht lediglich eine Ersatzpflanzung von mindestens 13 Bäumen im Plangebiet vor¹⁴. Die Anordnung der Bäume innerhalb der Stellplatzflächen kann frei erfolgen.

Zu 5.4

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

Zu 5.5

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

- zwei Höhlenbrüternistkästen für den Haussperling,
- vier Höhlenbrüternistkästen für Kohlmeisen.

¹⁴ Der Kompensationsbedarf für Gehölzverluste ist nach neuer Baumschutzverordnung (BaumSchV LDS 2022) gegenüber der Bilanzierung nach HVE (MLUV 2009) reduziert. Die Festsetzung zu Baumpflanzungen im B-Plan bleibt jedoch unverändert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zur Pflanzung von mindestens 28 Bäumen im Bereich der Stellplätze.

Die Nistkästen sollen so angebracht werden, dass sie vor Fressfeinden gesichert sind und den Anflug ermöglichen. Daher sind sie nicht nur in der festgesetzten Mindesthöhe von 2,50 m, sondern auch mit der Öffnung auf der wetterabgewandten, nach Südosten oder Osten ausgerichtete Seite anzubringen. Die Kästen sollen jährlich im Spätsommer nach dem Ausflug der Jungvögel gereinigt werden. Beschädigte oder verloren gegangene Kästen sollen repariert bzw. ersetzt werden. Eine verbindliche Regelung dazu erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Zu 5.6:

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen und regelt deren Bepflanzung. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher zur Ausbildung einer Hecke anzupflanzen. Diese Festsetzung verfolgt überwiegend gestalterische, städtebauliche und nachbarschaftliche Zwecke: Die Pflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient als Puffer zur unmittelbar angrenzenden Bebauung südlich des Plangebietes. Weiterhin dient der Grünstreifen der Durchgrünung des Gebiets und somit einem positiven Ort- und Landschaftsbild.

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

Hinweise:

1. Die Heckenpflanzung geht nicht in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein.
2. Auf Anregung aus der förmlichen Beteiligung wurden die Arten in der auf der Planurkunde abgedruckten Pflanzliste für die Heckenpflanzung erweitert. Immergrüne Arten wurden in die Empfehlung aufgenommen. Die Anlage einer immergrünen Hecke kann einen Beitrag zum Schutz vor Störungen der Nachbarschaft durch Kfz-Scheinwerfer leisten. Daher gestattet TF 5.6 auch die Verwendung immergrüner Gehölze.

Zeichnerische Festsetzung:

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

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

Pflanzlisten

Heckenpflanzung	
Pflanzgröße: Strauch (Qualität verpflanzter Sträucher, Höhe 60 bis 100 cm)	
Art wissenschaftlich	Art deutsch
Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i> *	Eibe
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Liguster
<i>Thuja occidentalis</i> *	Lebensbaum
<i>Cupressus sempervirens</i> *	Zypresse
<i>Ilex aquifolium</i> *	Stechpalme
<i>Viburnum rhytidophyllum</i> *	Immergrüner Schneeball

*** immergrüne Gehölze**

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

9.8 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

TF 6.1 – Werbeanlagen

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

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

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

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

Begründung:

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

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

TF 6.2 – Ordnungswidrigkeit

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

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

Begründung:

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

9.9 Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag. Gegenstand dieses Vertrages sind neben den Baumaßnahmen im Plangebiet und den planinternen und -externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch Erschließungsmaßnahmen an der Fahrbahn der Lübbener Straße, die eine Landesstraße ist und nicht in der Baulast der Stadt Luckau, sondern des Landes

Brandenburg steht. Der Straßenbaulastträger ist am Vertragsinhalt beteiligt. Im Vertrag geregelt wird auch die Kostentragung durch den Vorhabenträger.

Für die Kompensation der Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen und Gegenstand des Vertrags:

- AE1 (intern): Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen; Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 13 Bäume einzeln oder in kleinen Gruppen anzupflanzen. Es ist die Verwaltungsvorschrift zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ (MLUK 2019) anzuwenden. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zu zusätzlichen Baumpflanzen (zusätzlich weitere 15, sodass insgesamt mindestens 28 Baumpflanzungen vertraglich geregelt werden).
- AE2 (extern): Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See“. Die Maßnahme mit einem Umfang von 35.000 m² ist durch Vertrag mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH vereinbart.

Durch die Umsetzung der folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird die ökologische Funktion des Gebietes für die betroffenen Vögel aufrechterhalten bzw. wieder hergestellt:

- CEF1: Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Lebensraum für die Feldlerche; die Flächen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Mindestens vier Feldlerchenfenster mit einer Mindestgröße von je 20 m² sind vorgesehen. Die Fehlstellen im Acker werden durch Anheben der Sämaschine während der Ansaat oder nachträglich durch mechanisches Freistellen (Grubbern, Fräsen), insbesondere bei Wintergetreide, belassen.
- CEF2: Aufhängen von Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter; die Nistkästen werden im Plangebiet aufgehängt (siehe TF 5.5).

Neben den vorgenannten AE- und CEF-Maßnahmen sieht der Umweltbericht Vermeidungsmaßnahmen vor (VM 1 bis VM 8 gemäß Anhang zum Umweltbericht). Zudem wird als grünordnerische Maßnahme eine Heckenpflanzung festgelegt (vgl. TF 5.6 des B-Plans). Auch diese Maßnahmen werden vertraglich vereinbart. Weitere Einzelheiten zu den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag zum Planverfahren.

Die vertraglich vereinbarten Erschließungsmaßnahmen umfassen:

- Zur fußläufigen Erreichbarkeit des Gebiets wird nördlich der Lübbener Straße ein gemeinsamer Fuß- und Radweg angelegt. Dieser neue Weg reicht von der Einmündung Rietweg und der dort bereits existierenden Bushaltestelle „Lübbener Straße“ bis zum Stoßdorfer Weg in südwestlicher Richtung.
- Südlich der Lübbener Straße wird ebenfalls ein gemeinsamer Fuß- und Radweg angelegt, der im Westen an den bestehenden Gehweg schließt.
- Zur Gewährleistung einer sicheren und eindeutigen Verkehrsführung wird eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Form einer Verkehrsinsel errichtet.
- Zur Erschließung des Nahversorgungsstandortes erfolgt die Herstellung einer Grundstückszufahrt für Kfz und eines davon getrennten Zugangs für Fußgänger.
- Die erforderlichen Anlagen, die den Grundschutz an Löschwasser für das Plangebiet gewährleisten, sind herzustellen (voraussichtlich durch Anlage eines Löschwasserbrunnens).

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

Hinweis 2: Artenschutz nach Bundesrecht

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

Begründung:

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

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

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

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

Alle Vermeidungsmaßnahmen (VM1 – VM8) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind dem beigefügten Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis 3: Beurteilung von Lichtimmissionen

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

Begründung:

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

Die Leitlinie ist von den zuständigen Immissionsschutz-Behörden beim Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) bei der Zulassung und Überwachung von Anlagen in Bezug auf die Prüfung, Messung sowie Beurteilung von Lichtimmissionen zu beachten. Darauf sollen die Bauherren hingewiesen werden. Der Hinweis ist im vorliegenden Fall geboten, da sich aus der lichttechnischen Untersuchung der BBM Müller GmbH vom 10.08.2022 eine optimierte lichttechnische Planung ergibt, durch die die Blendwirkung vermindert werden kann (siehe auch Kap. 10.7 Lichtemission).

Hinweis: Die Leitlinie kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Luckau, Am Markt 34, 15926 Luckau während der Dienststunden eingesehen werden und ist abrufbar unter: https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/licht_leitlinie_2014.

D. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

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

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandelsbestand zu ermitteln, wurde eine Auswirkungsanalyse¹⁵ erstellt.

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

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

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

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

¹⁵ Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Stand 08.2022

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

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

10.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen und die Versorgungsstrukturen

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

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckaus sieht die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung an der Lübbener Straße vor. Aus der vorliegenden Auswirkungsanalyse¹⁶ ergibt sich, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und damit sowohl auf innerhalb des ZVB bestehende als auch sonstige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden können. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet von Luckau sind ebenso ausgeschlossen.

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

10.3 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

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

Mit der konzeptionellen Ausweisung eines zweiten zentralen Versorgungsbereichs in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in der Stadt Luckau schafft die Stadt Entwicklungsimpulse für die Versorgungssituation im Osten Luckaus und die wirtschaftliche Entwicklung. Darüber hin-

¹⁶ Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Stand 08.2022

aus kann mit der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums das bereits im INSEK benannte Defizit der Nahversorgung der Bewohner von Luckau Ost adressiert werden und die Kaufkraft vor Ort gebunden werden. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung auswirkt.

10.4 Bevölkerungsentwicklung

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

10.5 Verkehrsentwicklung

Mit der Errichtung von zwei großflächigen Nahversorgern sowie einer weiteren nicht großflächigen Gewerbeeinheit kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens und der Zunahme durch das Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten¹⁷ erstellt.

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

Aufgrund des weiter zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs in der amtsfreien Stadt Luckau¹⁸, ist nicht von einem Anstieg der Verkehrsbelastung auf der L 52 auszugehen. Für den Prognose-Nullfall wird daher der ermittelte DTV angesetzt.

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

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

¹⁷ 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

¹⁸ vgl. Kreisentwicklungskonzept 2030+, Landkreis Dahme-Spreewald, Dezember 2020

Im Ergebnis ergibt sich auf der Lübbener Straße (L 52), nach Berücksichtigung der Verkehrszunahme durch das Planvorhaben, ein DTV¹⁹ von 3.650 Kfz/24h westlich der Zufahrt (in beide Fahrtrichtungen) und 3.111 Kfz/24h östlich der Zufahrt zum Plangebiet ebenfalls in beide Fahrtrichtungen.

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

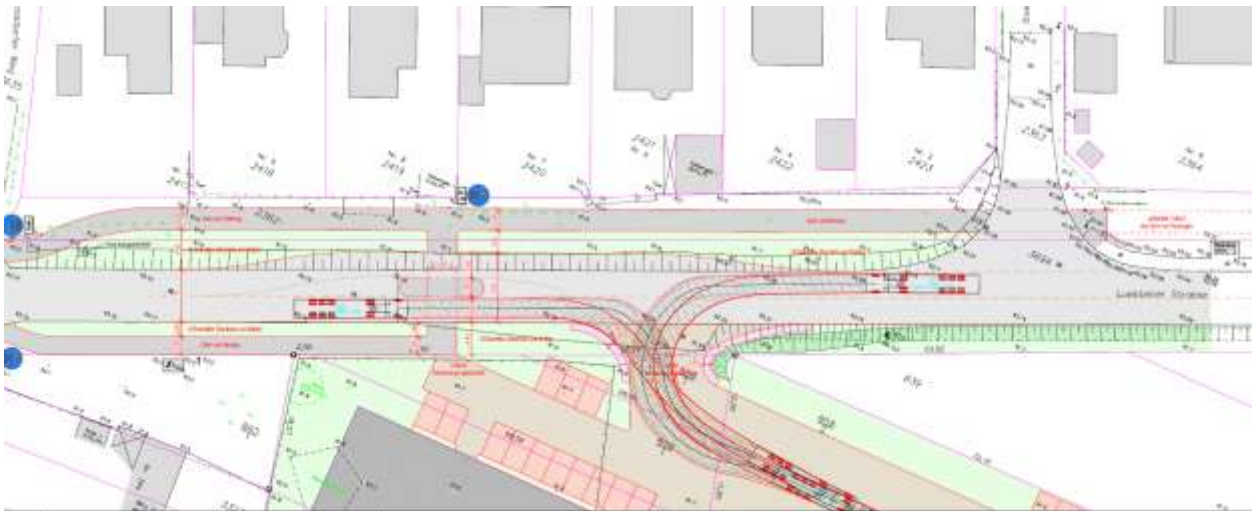


Abbildung 12: Lageplan- Schleppkurven Einfahrt – Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort,
Quelle: Wunderlich GbR, 30.01.2023

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

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

¹⁹ Durchschnittlicher Täglicher Verkehr für alle Tage des Jahres am Gesamtquerschnitt (beide Fahrtrichtungen)

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



Abbildung 13: Lageplan- Schleppkurven Ausfahrt links– Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, 30.01.2023



Abbildung 14: Lageplan- Schleppkurven Ausfahrt rechts, kleiner LKW– Erschließung und Anbindung Nahversorgungsstandort, Quelle: Wunderlich GbR, 30.01.2023

Die vorliegende Erschließungsplanung belegt mit dem Schleppkurvennachweis für den modifizierten Straßenabschnitt, dass der LKW-Verkehr aus beiden Fahrrichtungen der Lübbener Straße in das Plangebiet einfahren kann. Auch das Ausfahren mit dem LKW aus dem Plangebiet ist in beide Fahrrichtungen (Stadtzentrum und Autobahn) möglich. Mit Hilfe einer Schleppkurvenanalyse wurde auch belegt, dass auch die Erschließung innerhalb des Plangebiets durch LKW problemlos möglich ist.

10.6 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren ist die Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ beabsichtigt. Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen nördlich sowie südlich (beides Wohnnutzung)

des geplanten Sondergebietes sind insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft in den Blick zu nehmen. Westlich des Vorhabens befinden sich einige bestehende Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen an den umliegenden Wohnhäusern geäußert. Daher wurde das Ingenieurbüro GENEST²⁰ mit einer schalltechnischen Untersuchung für das Plangebiet beauftragt, mit deren Hilfe die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche und der Anlagenlärm im Plangebiet ermittelt wurden. Im Vorgriff auf das spätere Baugenehmigungsverfahren erfolgte eine Berechnung nach TA Lärm, um die Vollzugsfähigkeit des B-Plans zu belegen. Für die Abwägung im Rahmen der B-Planaufstellung erfolgte auch eine Betrachtung nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Eine Betrachtung nach der 16. BImSchV war nicht erforderlich, da die Voraussetzungen nach § 1 der 16. BImSchV nicht erfüllt sind. Dies gilt auch für die baulichen Maßnahmen an der Lübbener Straße, die vertraglich geregelt werden. Die Berechnungen nach TA Lärm und DIN 18005 erfolgten auf Grundlage der Daten des Vorhabenträgers und aus der Verkehrszählung vom Ingenieurbüro für Verkehrstechnik (IfV)– Müller & Lange GmbH vom 05. Juli 2022, redaktionell geändert am 16.02.2023. Gemäß dieser Zählung ergibt sich zwischen 06:00 und 22:00 Uhr entlang der Lübbener Straße ein Verkehrsaufkommen von 2.626 PKW/24h. Im Planfall wird von einem DTV von 3.650 Kfz/24h an der westlichen Zufahrt und 3.111 Kfz/24h an der östlichen Zufahrt ausgegangen.

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

Anlagenlärm

Als Quellen des Anlagenlärms sind zu benennen: der Kundenparkplatz, die Anlieferungen, Einkaufswagenboxen, Außengeräte der Gebäudetechnik.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens / der vorliegenden B-Planaufstellung ist die Lage der Außengeräte gebäudetechnischer Anlagen noch unklar, daher wird vorsichtshalber vom schalltechnisch ungünstigsten Fall ausgegangen. Sollte es zu einer Verschiebung der Außengeräte an einen Ort der einen höheren Schallleistungspegel aufweist erfolgen, sollte die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren erneut beurteilt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung untersucht das Gutachten zehn Immissionsorte:

²⁰ Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom Juli 2022 und 13. Juli 2023.



Abbildung 15: Anlage 1 zum Gutachten Schalltechnische Untersuchung – Lage Immissionsorte und Vorhaben als Variante 1, Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom Juli 2022 und 13. Juli 2023

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

IO	IRW _T	L _{rt}	IRW _{T,max}	L _{T,max}	IRW _N	L _n	IRW _{N,max}	L _{N,max}
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	55	52	85	61	40	33	60	53
2	55	52	85	58	40	33	60	58
3	55	49	85	58	40	34	60	58
4	60	42	90	58	45	31	65	58
5	60	47	90	54	45	39	65	50
6	55	51	85	64	40	33	60	56
7	55	51	85	66	40	34	60	57
8	55	55	85	73	40	36	60	59
9	55	52	85	68	40	34	60	59
10	55	50	85	65	40	37	60	50

Abbildung 16: Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm, Variante 1

Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung, 13. Juli 2023

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde angeregt, die Anlieferungsbereiche der Märkte in den Norden zu verschieben. Dies wurde durch Ergänzung des Schallgutachtens geprüft. Die Verlagerung der Anlieferungsbereiche in den Norden (Variante 2 des Planvorhabens) führt zu keinem besseren Ergebnis; vielmehr kommt es hier an einem Immissionsort zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (vgl. nachstehende Tabelle aus dem Gutachten).²¹

Die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand ist auch aus optischen Gründen städtebaulich nicht erstrebenswert.



Abbildung 17: Anlage 1.1 zum Gutachten Schalltechnische Untersuchung – Lage Immissionsorte und Vorhaben als Variante 2

Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung, 13. Juli 2023

²¹ Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom 13. Juli 2023

IO	IRW _T	L _T	IRW _{T,max}	L _{T,max}	IRW _N	L _N	IRW _{N,max}	L _{N,max}
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1	55	50	85	61	40	33	60	53
2	55	51	85	59	40	33	60	58
3	55	49	85	58	40	34	60	58
4	60	46	90	59	45	38	65	59
5	60	37	90	50	45	25	65	50
6	55	54	85	64	40	33	60	56
7	55	54	85	66	40	34	60	57
8	55	56	85	73	40	36	60	59
9	55	53	85	68	40	34	60	59
10	55	50	85	65	40	39	60	49

Abbildung 18: Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in Variante 2

Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung, 13. Juli 2023

Weiterhin wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung aus der Öffentlichkeit gefordert, die Betroffenheit der südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke samt Hausgärten zu untersuchen. Dem wurde gefolgt: Auch die nicht baulich mit Gebäuden verbundenen Außenwohnbereiche (AWB) werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Auf den Baugrundstücken sollen auch nach Umsetzung der Planung ausreichend geschützte Freiflächen für Wohngebäude ergänzende Nutzungen, wie Hausgärten, bestehen. Die Höhe des Schutzanspruchs gegenüber Verkehrslärm und anlagenbezogenen Lärm bemisst sich grundsätzlich nach der Art des Baugebiets – hier WA = 55 dB (A) tags. Aus den Rasterlärmkarten 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 Pegelwerte zwischen 55 und 60 dB (A) zu erwarten. Bei den nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegeln ist zu berücksichtigen, dass Zuschläge für Schallereignisse (insbesondere Anlieferungen) zwischen 6 und 7 Uhr vergeben wurden, obwohl in dieser Zeit kaum eine Nutzung des Gartens erfolgt. An den Immissionsorten IO 6 und 7 werden die Richtwerte gar um 3 dB unterschritten, was dem akustischen Planungsziel entspricht.

Nach dem Lärmschutzleitfaden Berlin 2021 sollten bei großflächiger Überschreitung eines Schwellenwertes von 62 dB(A) tags Maßnahmen zur Pegelminderung geprüft werden²². Dabei ist auch abzuwägen, ob der Aufwand für den Lärmschutz (beispielsweise die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Schutz einiger weniger Gartenbereiche) den Nutzen rechtfertigt.

²² Dieser Schwellenwert wird ohne Lästigkeitszuschläge gebildet. Im vorliegenden Fall wurden die Lästigkeitszuschläge jedoch nicht nur für Schallereignisse innerhalb der Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit, sondern auch für Impuls- und tonhaltige Geräusche vergeben (gemäß TA Lärm). Der Schwellenwert wird also deutlich unterschritten.

Der Plangeber sieht im Ergebnis kein Festsetzungserfordernis für eine Lärmschutzwand. Die südlichen Gartenbereiche liegen nur in Teilbereichen im ungünstigen 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.²³ So ist es hier. Überwiegend sind bei der favorisierten Variante 1 Pegelwerte unterhalb von 55 dB (A) tags zu erwarten.

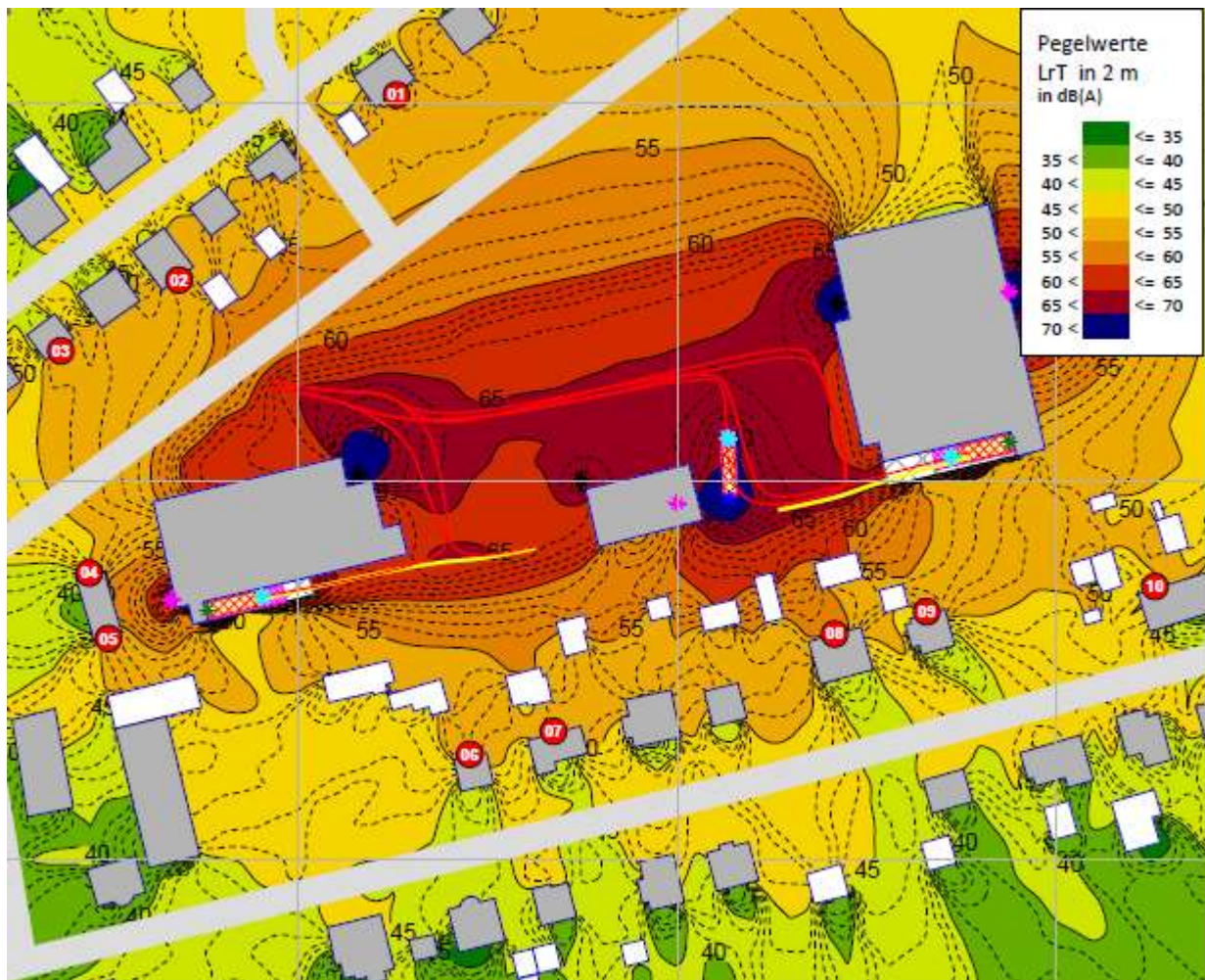


Abbildung 19: Rasterlärnkarte der Variante 1 tags in 2 m (Anlage 5.1)

Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung, 13. Juli 2023

Verkehrslärm

In der Vorher-Nachher Betrachtung der Verkehrsgeräusche zeigt sich, dass der Beurteilungspegel im Umfeld der Lübbener Straße nicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70dB(A) tags

²³ Vgl. LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung 2017

und 60 dB(A) nachts übersteigt. Die Beurteilungspegel steigen tags um maximal 1,2 dB und nachts um maximal 0,3 dB. Die Pegelzunahmen im Nachtzeitbereich ergeben sich durch die Schallreflexionen an den geplanten Baukörpern. Für diese wurde ein üblicher Reflexionsverlust von 1 dB berücksichtigt.

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

Abbildung 20: Beurteilungspegel durch Verkehrsräusche, Quelle: Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung, 13. Juli 2023

Zusammenfassung und Fazit

Durch das Vorhaben ist eine Erhöhung der Verkehrsräusche im Umfeld der Lübbener Straße von ca. 1 dB tags anzunehmen (siehe obenstehende Abbildung). Gegenüber der geplanten Bebauung ergeben sich zusätzliche Pegelzunahmen von maximal 0,3 dB tags und nachts aufgrund der Reflexionen der Baukörper. Die Pegelzunahmen lassen sich nicht vollständig durch Festsetzungen des Bebauungsplans beeinflussen. Nur eine Temporeduzierung auf 30 km/h auf der Lübbener Straße könnte diese Lärmemission zum größten Teil kompensieren. Absorbierende Fassaden der Wohnhäuser könnten die reflexionsbedingte Pegelzunahme kompensieren. Die maximal zu erreichende Pegelminderung bei voller Absorption beträgt allerdings nur 0,3 dB und ist nur für wenige Wohnhäuser relevant.

Als Quellen des Anlagenlärms sind zu benennen: der Kundenparkplatz, die Anlieferungen, Einkaufswagenboxen, Außengeräte der Gebäudetechnik. Weitere Emissionen gehen vom Plangebiet nicht aus.

Die Schallimmissionen im Bereich der Anlieferung können durch eine bauliche Abschirmung reduziert werden. Diese Maßnahme wird im B-Plan festgesetzt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde angeregt, die Anlieferungsbereiche der Märkte in den Norden zu verschieben. Dies wurde durch Ergänzung des Schallgutachtens fachlich geprüft. Die Verlagerung der Anlieferungsbereiche in den Norden führt zu keinem besseren Ergebnis; vielmehr kommt es hier an einem Immissionsort zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.²⁴

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

²⁴ Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 13. Juli 2023

- Asphaltierte Fahrgassen. Sollten die Fahrgassen abweichend gepflastert werden, sind zur Kompensation lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.
- Einhausung der Anlieferungsrampen für die Lebensmitteleinzelhändler. (Die Einhausung des zoologischen Fachgeschäftes bietet sich nicht an, da die Befahrbarkeit des Anlieferungsbereichs nicht ohne Weiteres gegeben wäre. Dies würde zusätzliche Rangiervorgänge verursachen. Der Warenumsatz sowie die Anlieferungen sind ohnehin weniger intensiv als bei den anliegenden Lebensmittelgeschäften.)
- Die innenliegenden Flächen der Einhausungen für Anlieferungszoneen sollten schallabsorbierend ausgeführt werden, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu überschreiten.
- Anordnung der Einkaufswagenboxen in der Nähe der Eingänge.
- Für die Außengeräte der Gebäudetechnik gilt grundsätzlich, dass diese möglichst geräuscharm ausgeführt werden sollten. Zudem sollten geeignete Aufstellorte gewählt werden. Idealerweise sollten die Geräte innerhalb der eingehausten Anlieferung aufgestellt werden.

Die Ausführung der Baukörper bleibt im Übrigen der Planumsetzung und damit der Baugenehmigung vorbehalten. Für die vorliegende B-Planaufstellung konnte die Verträglichkeit und die Umsetzbarkeit der Planung belegt werden.

10.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Kapitel 9.6 der Begründung (Erläuterung der grünordnerischen Festsetzungen) und insbesondere dem gesonderten Umweltbericht²⁵ zu entnehmen. Die Grundlage bilden die Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ erarbeitet wurden. Es handelt sich dabei um einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag²⁶, ein Verkehrsgutachten²⁷, ein Lärmgutachten²⁸ sowie eine lichttechnische Untersuchung²⁹.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs und somit der Verkehrsemissionen. Die künftige gewerbliche Nutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen führt auch zu einer Veränderung hinsichtlich des Gewerbelärms, der Lichtverhältnisse und der Beleuchtungssituation für die umliegenden Bewohner. Ebenso ändert sich das städtebauliche Erscheinungsbild bzw. das Landschaftsbild; anstelle landwirtschaftlicher Flächen wird ein

²⁵ Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness GmbH, Stand: Juni 2023

²⁶ Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau, IUS Weibel & Ness, Stand: April 2022

²⁷ Verkehrstechnische Untersuchung, IfV - Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, 05.07.2022, redaktionell geändert: 16.02.2023

²⁸ Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom Juli 2022 und Genest 13. Juli 2023.

²⁹ Lichttechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, Müller-BBM GmbH, Stand: 10.08.2022

moderner Nahversorgungsstandort in Erscheinung treten. Zur Erhebung der Lärm- und Lichtemissionen, die vom Vorhabengebiet mit den angestrebten Nutzungen ausgehen, wurden Fachgutachten eingeholt (Einzelheiten siehe unten). Diese belegen, dass die Einhaltung der technischen Vorschriften und Regelwerke möglich ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben im Umfeld des Nahversorgungszentrums gewahrt.

Um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe auszugleichen, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf externen Flächen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt, die für die bauliche Nutzung des Plangebiets erforderlich sind. Über einen städtebaulichen Vertrag werden diese Maßnahmen abgesichert. In den Umweltbericht ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen. Diese kommt zu dem Ergebnis, es dass für das Schutzgut Boden zu einem Kompensationsbedarf von 34.733 m² und der Pflanzung von mindestens 13 Bäumen kommt. Der Kompensationsbedarf für Gehölzverluste ist nach neuer Baumschutzverordnung (BaumSchV LDS 2022) gegenüber der Bilanzierung nach HVE (MLUV 2009) reduziert. Die Festsetzung zu Baumpflanzungen im B-Plan bleibt jedoch unverändert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zur Pflanzung von mindestens 28 Bäumen im Bereich der Stellplätze.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes bzw. darüber hinaus an anderer Stelle ausgeglichen werden. Für die Kompensation der Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- AE1 (intern): Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen
- AE2 (extern): Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See“

Für den Eingriff in das Schutzgut Tiere kommt es zusätzlich zum Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten von Vögeln. Durch die Umsetzung der folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird die ökologische Funktion des Gebietes für die betroffenen Vögel aufrechterhalten bzw. wieder hergestellt:

- CEF1: Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Lebensraum für die Feldlerche.
- CEF2: Aufhängen von Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter.

Für die übrigen Artengruppen entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen und eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann unter Anwendung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Lichtemissionen

Von den zukünftigen Betrieben gehen durch die Errichtung der Werbeanlagen sowie durch die Beleuchtung der Stellplatzflächen Lichtimmissionen aus, die die unmittelbar angrenzenden Nachbarn beeinträchtigen könnten. Aus den Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind, wurde eine Untersuchung der Lichtemissionen des Vorhabens gefordert. Der Anregung wurde nachgekommen: Um die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung beurteilen zu können, wurde das Büro Müller-BBM GmbH mit der Erstellung einer lichttechnischen Untersuchung beauftragt. Die lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch gezielte planerische Minderungsmaßnahmen in Bezug auf das Beleuchtungskonzept der Be-

trieb der Märkte mit den zugehörigen Werbe- und Außenanlagen ohne schädliche Umwelteinwirkungen im Hinblick auf Lichtimmissionen gewährleistet werden kann. Als zu ergreifende Maßnahmen zählen u.a. zeitliche Begrenzung des Betriebs der Lichtanlagen, Leuchtdichte der Lichtquelle, Begrenzung der Beleuchtungsstärken, Lage der Beleuchtungsanlage, Höhe der Beleuchtungskörper. Solche betriebsorganisatorischen und technischen Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger daher bei Umsetzung der Planung ein optimiertes Beleuchtungskonzept vorzulegen, welches die Vorgaben der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg³⁰ erfüllt. Damit wird auch der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald - Untere Naturschutzbehörde vom 18.02.2022 nachgekommen: Die Behörde fordert, dass bei Umsetzung der Planung Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Insekten nach den Vorgaben der Licht-Leitlinie zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Hinweis: Das Gutachten berücksichtigt bei der Betrachtung der Lichtimmissionen die abschirmende Wirkung von Bepflanzungen wie Hecken nicht. Mit der zeichnerischen Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im südlichen Geltungsbereich kann der Bebauungsplan mit der Regelung die Lichtimmissionen zu den südlich angrenzenden Nachbarn optisch zusätzlich eindämmen. Der B-Plan gestattet die Pflanzung immergrüner Hecken.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden auch Hinweise zu Lichtimmissionen, die durch den Kfz-Scheinwerfer hervorgerufen werden, gegeben. Diese sollen bei der Ausarbeitung des optimierten Beleuchtungskonzepts für die Planumsetzung behandelt werden. Auflagen in der Baugenehmigung sind möglich.

10.8 Klimaschutz, Bodenschutz

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

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

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

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

³⁰ Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) zuletzt geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779).

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

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

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

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

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

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

11. Flächenbilanz

Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 17.370 m².

12. Haushalt der Gemeinde, Kosten der Planung

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

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

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

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

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

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

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

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

Folgende Änderungen wurden am Entwurf vorgenommen:

- Reduzierung des Zufahrtsbereichs auf 20 m.

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

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

Folgende Hinweise und Anregungen wurden in die Begründung aufgenommen:

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

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

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

- **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR):** Bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht.
- **Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Zentrale und Betrieb Lausitz:** Der derzeitige Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +59,0 m NNHN bis +59,5 m NHN (Stand 2022). Es stehen Grundwasserflurabstände zwischen 2 und 3 m an.
- **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststelle Cottbus:** Es ist zu prüfen, ob eine Linksabbiegerspur im Zuge der L52 notwendig wird. Auch die Anbindung für Fuß- und Radfahrer in das Plangebiet ist zu klären.
- **Trink- und Abwasserzweckverband Luckau:** Es erfolgt der Hinweis, dass im Bereich Wohngebiet Rietweg Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen verlaufen. Durch das Plangebiet selbst verlaufen noch keine Leitungen. Für die Errichtung der Leitungen sind die geltenden Richtlinien zu beachten.
- **Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau – Lübbenau:** Es wird auf das Vorhandensein von Gasleitungsbeständen hingewiesen. Aus dem beigegeführten Plan ist jedoch lediglich erkennbar, dass auf dem gegenüberliegenden Gehweg zur Lübbener Straße Gasleitungen verlaufen.
- **Industrie- und Handelskammer Cottbus:** Eine abschließende Einschätzung kann noch nicht erfolgen.
- **NBBNetzgesellschaft:** Kein Leitungsvorkommen im Plangebiet.
- **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Klein Gaglow:** Kein Leitungsvorkommen im Plangebiet.
- **50Hertz Transmission GmbH, Netzbetrieb:** Keine Anlagenbestände im Plangebiet vorhanden.
- **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH:** Keine Anlagenbetreiber betroffen.
- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:** Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckau am 19.01.2022.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planungsziele nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Unterlagen, die auch für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendet wurden. Die Planunterlagen lagen vom 27.01. bis einschließlich zum 28.02.2022 in der Stadtverwaltung öffentlich aus

und waren im Internet für die Bürger unter folgendem Link abrufbar: <https://www.luckau.de/de.html> (Bürgerportal → öffentliche Bekanntmachungen).

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

- Einwände gegen den Eingriff in den Naturhaushalt und Artenschutz und die Neuversiegelung,
- Befürchtung der Lärmzunahme und zur Einbuße der Verkehrssicherheit durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen,
- Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers,
- Prüfung von Standortalternativen,
- Forderung zur Erstellung folgender Gutachten: Lichtgutachten, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten sowie einer Umweltprüfung; zusätzlich sind Aussagen zur Entwässerung zu treffen,
- Fragen zur Erschließung des Plangebiets (Fußgänger, Radfahrer, PKW), zur Verkehrssicherheit, zum Verkehrsaufkommen sowie zu den Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren.
- Begrenzung der Gebäudehöhe durch geeignete Festsetzungen,
- Hinweis auf den Entfall der Buslinie 471 ab dem 02.08.2021,
- Grundsätzliche Ablehnung des Planvorhabens.

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

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

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

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2022. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 09.12.2022 die Möglichkeit gegeben, zu dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ Stellung zu nehmen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erneut die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Grundlage der förmlichen Beteiligung bildeten sämtliche Entwurfsunterlagen (Planzeichnung, Begründung) und umweltbezogene Informationen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 28.10.2022 bis zum 09.12.2022 auslagen. Die Unterlagen standen zum Download auf der Homepage des Planungsbüros Plan und Recht GmbH für den gesamten Zeitraum der Behördenbeteiligung zur Verfügung.

Von den 47 beteiligten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gaben 24 Beteiligte eine Stellungnahme ab.

Folgende planungsrelevante Hinweise sind während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen.

Folgende Hinweise und Anregungen werden in die Begründung aufgenommen:

- **Gemeinsame Landesplanungsabteilung:** Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
- **Gewässerunterhaltungsverband „Obere Dahme/Berste“:** Verweis auf die Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück. Sollte das nicht möglich sein, bedarf die Einleitung in ein unterhaltungspflichtiges Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- **Polizeipräsidium Land Brandenburg:** Es wurde darauf verwiesen, dass die Stellplätze regelkonform mit den entsprechenden Maßen herzustellen sind. Zusätzlich werden Hinweise zur Ausgestaltung der Grundstückszufahrt und der Schleppkurven gegeben, die an den Fachplaner weitergeleitet wurden.
- **Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststelle Cottbus:** Es ist zu erläutern warum der Schleppkurvennachweise für große LKW aus dem Plangebiet „rechts raus“ nicht dargestellt ist. Es soll geprüft werden, ob die Verkehrsinsel verschoben werden kann.
Dem Hinweis wurde nachgekommen. Der Satzungsfassung sind die mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmten Pläne zur Erschließung des Plangebiets beigelegt.
- **Industrie- und Handelskammer:** Verweis auf die aktuelle Einzelhandelserfassung für das Land Brandenburg. *(Daraus ergab sich kein Anpassungsbedarf für die Auswirkungsanalyse.)*
- **Landkreis Dahme-Spreewald – Amt für Veterinärwesen, Verbraucherschutz und Landwirtschaft:** Die Einwendungen beziehen sich im Wesentlichen auf die bauliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen. Neben dem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft wird der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen als kritisch angesehen. Daher wurden Vorschläge für eine Standortverlagerung und die Änderung des Planvorhabens in Gänze vorgetragen.
- **Landkreis Dahme-Spreewald – Bauleit- und strategische Planung:** Verweis auf die Aktualisierung des Baugesetzbuches vom 08.10.2022.
- **Landkreis Dahme-Spreewald – untere Wasserbehörde:** Es sollen Aussagen zur Niederschlagsentwässerung und – versickerung, Aussagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie zum Grundwasser getroffen werden. Zudem wird ein Baugrundgutachten gefordert. Forderung eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 für mindestens ein 30-jähriges Regenereignis.
Die Aussagen zu den entsprechenden Themen sind in Kapitel 6.5 und 6.6 ergänzt worden. Der Überflutungsnachweis sowie ein vollständiges Entwässerungsgutachten sind erst auf Ebene der Baugenehmigung notwendig.
- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:** Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.
- **NBB-Netzgesellschaft:** Kein Anlagenvorkommen im Plangebiet.
- **Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Klein Gaglow:** Keine Anlagenbestände im Plangebiet vorhanden.
- **GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH:** Keine Anlagenbetreiber betroffen.
- **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR):** Bei geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht.

- **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR:** Verweis auf die Gültigkeit der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Einwendungen gegen die bauliche Inanspruchnahme von hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche. Auch der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen wird kritisch angesehen. Es wird darauf verwiesen, dass eine qualifizierte schutzgutbezogene Eingriff-/Ausgleichsplanung für die in Anspruch genommene Fläche nicht vorlag. Es wird zu einer Standortverlagerung geraten.
- **Landesamt für Umwelt:** Weiterhin Bedenken gegen die Planung, da eine harmonische Gebietsabstufung im Sinne des § 50 BImSchG bislang nur eingeschränkt möglich wäre. Hinweis zur grafischen Aufbereitung von Formeln und Zwischenergebnissen und redaktionellen Anpassung zur Verkehrszählung im Verkehrsgutachten. Es wurden Anpassungen und Überarbeitungen im Schallgutachten gefordert. Forderung von weiteren Planungsalternativen zur Anordnung der Baukörper im Geltungsbereich. Die lichttechnische Untersuchung soll um die Betrachtung der Lichtimmissionen, die durch die Kfz-Scheinwerfer hervorgerufen werden ergänzt werden. Weiterhin soll die TF 4.1 zu den schalltechnischen Anforderungen an die Einhausung von Anlieferungen um ein festgesetztes Schalldämm-Maß ergänzt werden. Der Planung kann erst nach Anpassung des Schallgutachtens zugestimmt werden.
- **Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg:** Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung

Die vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken gaben Anlass, die vorliegende Alternativenprüfung noch einmal zu ergänzen. Im Ergebnis bestätigt sich die Standortwahl für das gegenständliche Planvorhaben zur Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungsstandortes im östlichen Stadtgebiet von Luckau. Weiterhin ist einzustellen, dass die Ackerfläche durch das geplante Vorhaben nicht vollständig verloren geht; im Umfeld des Nahversorgungszentrums bleibt weiterhin Ackerfläche erhalten. Ebenso bleiben die angrenzenden Gartenstrukturen erhalten.

Um den vorgetragenen natur- und artenschutzfachlichen Bedenken nachzukommen, wurde im Februar 2023 eine erneute Kartierung der Teilfläche (Koppel) vorgenommen, bei welcher die dortige Biotopausstattung und das Vorkommen des Maulwurfs begutachtet wurden. 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 Vergrämnungsmaßnahmen für die Art entwickelt. Die Ergebnisse der Begehung im Februar 2023 im Hinblick auf die Insekten und den Maulwurf wurden in den Fachbeitrag Artenschutz sowie den Umweltbericht eingearbeitet und artenschutzrechtlich bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung bleibt grundsätzlich unverändert: Die Vereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde belegt. Auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 22 in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag werden naturschutzrechtlich begründete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie artenschutzrechtlich begründete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Plangeber kommt somit zu dem Schluss, dass kein Anlass gesehen wird, das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

Die nach der förmlichen Beteiligung ergänzten umweltrelevanten Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, Baugrundgutachten, Entwässerungskonzept) werden dem Landkreis und

dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände im Rahmen einer erneuten eingeschränkten Beteiligung vorgelegt.

Aus Sicht des Plangebers verhält es sich hinsichtlich des vorhabenbedingten Lärms wie folgt: Bei der Verdichtung von Nahversorgung wie im vorliegenden Fall, lässt sich der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG häufig nicht idealtypisch umsetzen. Die Inanspruchnahme gut erschlossener Nachverdichtungspotentialflächen führt zwingend zu Situationen, in denen der Einzelhandel an Wohnnutzungen heranrückt, sodass angesichts des potentiellen Konfliktpotenzials zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen stattdessen Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen erforderlich werden. So ist es auch hier. Das Lärmgutachten zeigt auf, unter welchen Voraussetzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Im Ergebnis bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planumfeld gewahrt. Es kann nicht nachvollzogen werden, wieso bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten wäre.

Die ohne Schallschutzmaßnahmen potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikte sind im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes erkannt und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums bewältigt worden. Es wird sichergestellt, dass die ermittelten Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können. Das auf Anregung der Immissionsschutzbehörde und der Öffentlichkeit ergänzte Lärmgutachten wird der Behörde im Rahmen einer erneuten eingeschränkten Beteiligung zur Verfügung gestellt; es wird damit Bestandteil der Verfahrensakte. Die Ausführungen in der Begründung wurden ergänzt. Weiterhin wurden die Anregungen der Immissionsschutzbehörde zu den textlichen Festsetzungen 4.1 und 5.6 umgesetzt:

- TF 4.1 zu den schalltechnischen Anforderungen an die Einhausung von Warenanlieferungen wurde ergänzt
- TF 5.6 gestattet im Rahmen der festgesetzten Heckenpflanzung auch die Verwendung immergrüner Gehölze als möglicher Schutz vor Kfz-Schweinwerferlicht

Die im Einzelnen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden jeweils individuell geprüft, bewertet und abgewogen. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle.

Im Ergebnis kann und soll an der Planung in der Form der ausgelegten Unterlagen festgehalten werden.

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

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Luckau am 16.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der folgenden Unterlagen:

a) Entwurfsunterlagen

- Umweltbericht, 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau, inklusive Biotopkartierung, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, August 2022,
- Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, inklusive Biotopkartierung, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, August 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022,

- Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau, Änderungsbe-
reich "Nahversorgungsstandort Lübbener Straße", redaktionell angepasst im Oktober
2022,
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der
Stadt Luckau, September 2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022,
- Planzeichnung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau, Änderungs-
bereich „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“, September 2022, redaktionell ange-
passt im Oktober 2022,
- Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 22, September 2022, redaktionell angepasst im
Oktober 2022,
- Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3
Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 22, Stand: September 2022, redaktionelle
angepasst im Oktober 2022,
- Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3
Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 4. FNP-Änderung, Stand: September 2022, redaktionell
angepasst im Oktober 2022.

b) Gutachten

- Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener
Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner
PartGmbH, Stand 08.2022, redaktionell angepasst im Oktober 2022,
- Entwurfsplanung, Bauplanungsbüro Skalda, 22.08.2022,
- Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Straßenverkehrstechnik und -orga-
nisation (IfV) Günter Müller, 05.07.2022,
- Lageplan, Erschließung Nahversorgungsstandort (REWE-Markt, ALDI-Markt, Fressnapf)
in 15926 Luckau, Lübbener Straße, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR,
10.08.2022,
- Schleppkurve Einfahrt, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener Straße,
Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 10.08.2022,
- Schleppkurve Ausfahrt 90°, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener
Straße, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 16.08.2022,
- Schleppkurve Ausfahrt links, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener
Straße, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 10.08.2022,
- Schleppkurve Ausfahrt rechts, Erschließung Nahversorgungsstandort Luckau, Lübbener
Straße, Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, 16.08.2022,
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbe-
ner Straße“ in Luckau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, vom
20.07.2022; sowie ergänzende Abbildung zum Gutachten vom 26.08.2022,
- Lichttechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener
Straße“ der Stadt Luckau, Büro Müller-BBM GmbH, Stand: 10.08.2022,
- Licht-Leitlinie, Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz
zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen 16.04.2014,
- Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener
Straße“ der Stadt Luckau sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau,
IUS Weibel & Ness, Stand: April 2022.

Die Unterlagen konnten in der Zeit vom 24.11.2022 bis einschließlich 06.01.2023 im Bauamt der Stadtverwaltung Luckau, Am Markt 34 in 15926 Luckau zu den Dienstzeiten eingesehen werden und wurden zugleich im Internet bereitgestellt.

Aus der Öffentlichkeit gingen 16 Stellungnahmen zum B-Plan-Entwurf ein. Folgende abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen aus der Öffentlichkeit vorgetragen:

- Fragen und Anregungen zu den Auswirkungen der Planung im Hinblick auf sämtliche Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- Hinweise und Anmerkungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Hinweise zur Berücksichtigung des Natur- und Artenschutzes,
- Erforderlichkeit eines Entwässerungsgutachtens und eines Baugrundgutachtens,
- Bedenken hinsichtlich der Niederschlagswasserbehandlung,
- Hinweise zur Anpassung der Gutachten zu den Themen: Schallemissionen, Verkehr und Lichtemissionen,
- Befürchtung unzumutbarer Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Verkehr, Gewerbelärm, Verschattung, Grundwasserveränderungen,
- Fragen und Anregungen zur Erschließung des Plangebiets,
- Einwände zum erbrachten Schleppkurvennachweis sowie Hinweise zur Errichtung von Fuß- und Radweg entsprechend den vorgegebenen Regelbreiten,
- Einwände zur Verlagerung des ALDI-Marktes,
- Einwände gegen den Umfang des Planvorhabens und / oder dessen Standort,
- Anregung zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen,
- Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung,
- Einwände gegen die Alternativenprüfung,
- Forderung zur Berücksichtigung des Gewerbegebietes als Standort für Nahversorger,
- Zweifel an der Vereinbarkeit der Planung mit den informellen städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Luck (insbesondere INSEK 2023, Einzelhandelskonzept 2010 und dessen Fortschreibung 2022),
- Grundsätzliche Ablehnung des Planvorhabens,
- Hinweise zur redaktionellen Anpassung in der Begründung und im Umweltbericht.

Für die Abwägung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Anregungen zur Vorhabengröße, zur Standortwahl sowie zu den umweltrelevanten Auswirkungen und Emissionen von Bedeutung. Die Aussagen bezüglich externen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag ergänzt. In Abstimmungen zwischen dem Erschließungsplaner und dem Landesbetrieb Straßenwesen wurde der Erschließungsplanung für das Vorhaben abgestimmt sowie eine Schleppkurvenanalyse erstellt. Diese belegen weiterhin, dass auch die innere Erschließung und Anlieferung des Plangebiets für LKW möglich ist. Ein Ausfahren der LKW ist auch in Richtung Nordosten (Ausfahren nach links) möglich. Dies belegt der angepasste Schleppkurvennachweis. Die Erschließungsplanung betrifft die Umsetzung der Planung. In Vorbereitung auf den Abschluss des städtebaulichen Vertrags wurden die Hinweise bezüglich der Herstellung des Fuß- und Radweges entsprechend der Regelbreiten an die Fachplaner weitergegeben. Es soll ein kombinierter Ge- und Radweg errichtet werden, der den Mindestanforderungen der RaST entspricht.

Zudem wurde das Lärmgutachten um weitere Szenarien und alternative Anordnungsmöglichkeiten der Anlieferungsgebiete (Anlieferung von Norden) ergänzt. Im Ergebnis zeigt das Gutachten jedoch, dass die bisher verfolgte Variante (Variante 1 im Schallgutachten) die lärmtechnisch beste Variante darstellt und daher weiterverfolgt wird.

Ein Baugrundgutachten und Entwässerungsgutachten wurde eingeholt. Deren Aussagen sind in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen. Für das Lichtgutachten wird auf Ebene der Baugenehmigung ein optimiertes Beleuchtungskonzept verlangt.

Die Anregungen wurden individuell geprüft. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte wird. Am Ende der vorliegende Begründung findet sich eine Zusammenfassung von Einwendungen, die wiederholt vorgetragen wurden. Die Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht zu diesen Themen wurden in Teilen vertieft, um die Erforderlichkeit der Planung und deren Vollziehbarkeit zu belegen. Zudem wurden einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Die Ergänzungen der Begründung mit Umweltbericht und 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. Damit war aufgrund der öffentlichen Auslegung keine erneute Beteiligung erforderlich.

13.5 Erneute eingeschränkte Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Mit Schreiben vom 15.06.2023 erfolgte die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB. Beteiligt werden:

- a) das Landesamt für Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz,
- b) der Landkreis Dahme-Spreewald,
- c) das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände.

Die Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planunterlagen war bis einschließlich 30.06.2023 möglich.

Zur Beteiligung von a)

Auf Anregung des Landesamtes für Umwelt wurde das Schallgutachten überarbeitet, damit ein abschließendes Votum der Behörde möglich ist. Auch das Verkehrsgutachten wurde redaktionell ergänzt. Die Ergebnisse der ergänzten Gutachten wurden in die Begründung eingepflegt.

Weiterhin wurde der behördlichen Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung 4.1 gefolgt. Die bereits enthaltene Festsetzung zur Einhausung von Warenanlieferungen wurde um das Schalldämmmaß $R_w \geq 15$ dB ergänzt.

Um den Bedenken der Behörde im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen von Kfz-Scheinwerfern aufzugreifen, wurden die textliche Festsetzung 5.6 zu den Heckenpflanzungen um die Zulässigkeit immergrüner Arten ergänzt.

Die Ergänzungen beruhen auf den Anregungen der Behörde und berühren nur den privaten Vorhabenträger. Dieser ist mit den Anpassungen einverstanden.

Zur Beteiligung von b) und c)

Baugrundgutachten und Niederschlagsentwässerungskonzept

Auf Anregung der unteren Wasserbehörde und in Vorbereitung auf die Schlussabwägung zur Bauleitplanung sowie für die Abfassung des städtebaulichen Vertrags wurden ein Baugrundgutachten und ein Erläuterungsbericht zum Konzept der Niederschlagsentwässerung eingeholt. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass mit Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Rohr-/ Füllkörperrigole) die anfallenden Niederschlagswässer von den Gewerbegebäuden, Park- und Freiflächen sowie Fahrgassen innerhalb des Plangebiets und vor Ort versickert werden können. Aufgrund der teilweise ungünstigen Bodenverhältnisse müssen die einzelnen Versickerungsanlagen bei Planumsetzung entsprechend konzipiert und bemessen werden. Für das Bebauungsverfahren ist geklärt, dass die Niederschlagsentwässerung möglich ist. Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung betreffen in der Hauptsache die Umsetzung der Planung und wurden daher an den Vorhabenträger und den Fachplaner weitergegeben. Mit der erneuten Beteiligung sollen die Ergebnisse des Baugrundgutachtens und des Niederschlagsentwässerungskonzepts der Behörde zur Kenntnis gegeben werden. Die Ergebnisse wurden in die Begründung und in den Umweltbericht eingepflegt, wobei bereits bekannte Sachinformationen ergänzend beschrieben werden.

Austausch von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen:

Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen zu den externen Kompensationsmaßnahmen ergab sich das Erfordernis, die Maßnahmen AE2 und CEF1 gegenüber den Angaben in der Offenlagfassung anzupassen.

- Der städtische Flächenpool stand nicht für die externe Maßnahme AE2 zur Verfügung. Daher wird eine andere geeignete Poolmaßnahme herangezogen: Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See“.
- Die CEF-Maßnahme 1 zur Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Lebensraum für die Feldlerche in unmittelbarer Plangebietsnähe wurde in Abstimmung mit der Pächterin der landwirtschaftlichen Flächen angepasst. Unverändert werden vier Feldlerchenfenster angelegt.

Die Ausführungen im Umweltbericht wurden entsprechend fortgeschrieben. Die Anpassung der Maßnahmen hat keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der Kompensation. Mit der erneuten Beteiligung sollen die untere Naturschutzbehörde und das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände über die Anpassung der externen Maßnahmen informiert werden.

Ergänzung des Umweltberichts um die Ergebnisse einer zusätzlichen Begehung einer Teilfläche im Plangebiet

Auf Anregung aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit 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. 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 Vergrämnungsmaßnahmen für die Art vorgesehen. Die Ergebnisse der Begehung im Februar 2023 im Hinblick auf die Insekten und den Maulwurf wurden in Fachbeitrag Artenschutz sowie den Umweltbericht eingearbeitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die erneute Beteiligung erfolgte durch die Auslegung der folgenden Unterlagen:

- Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 22, geänderter Entwurf Juni 2023,
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, Juni 2023,
- Umweltbericht, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau, inklusive Biotopkartierung, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Juni 2023,
- Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände zum B-Plan Nr. 22, Stand: Juni 2023.

Gutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ der Stadt Luckau sowie 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Luckau, Institut für Umweltstudien (IUS) – Weibel und Ness GmbH, April 2022, redaktionell angepasst im Juni 2023.
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ in Luckau, GENEST mbH, 08.05.2023.
- 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.
- 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.
- Baugrundgutachten inkl. Orientierende Altlastenbewertung für das Projekt Neubau REWE-/ALDI-Markt und Freßnapf inkl. Frei- und Verkehrsflächen, AnalyTech GmbH Berlin-Brandenburg, 15.11.2022

Da von der Änderung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, konnte die erneute Beteiligung auf die (möglicherweise) berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange begrenzt werden. Stellungnahmen konnten nur zum geänderten Planinhalt abgegeben werden.

Von den erneut beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gaben die folgenden Fachabteilungen eine Stellungnahme ab:

- Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie die Abteilung Bauleit- und strategische Planung haben keine Einwände oder Hinweise, die die Planung betreffen.
- Die untere Naturschutzbehörde forderte die Klarstellung der Begründung und der Rechtsgrundlage zur textlichen Festsetzung 5.6.
- Die untere Wasserbehörde forderte ergänzenden Aussagen zur Niederschlagsversickerung und dem Überflutungsnachweis. Es ist nachzuweisen, dass die Versickerung des anfallen-

den Niederschlagswassers auf dem Plangebiet möglich ist und mit Hilfe ggf. welcher Versickerungssysteme das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll. Eine entsprechende fachplanerische Zuarbeit liegt vor und ist der Abwägungstabelle als Anlage beigelegt. Aussagen in der Begründung wurden ergänzt.

- Amt für Veterinärwesen, Verbraucherschutz und Landwirtschaft kritisierte weiterhin die Inanspruchnahme hochwertiger Landwirtschaftsflächen für den geplanten Nahversorgungsstandort.
- Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz stellte fest, dass das Schallgutachten (Stand 08.05.2023) nicht auf die Vorbelastungen aller wesentlicher Immissionsorte Bezug nimmt. Es wurde um eine Klarstellung bzw. Ergänzung gebeten. Dieser Forderung wurde nachgekommen und das Schallgutachten um Aussagen hinsichtlich der Vorbelastungen an allen wesentlichen Immissionsorten ergänzt (ergänzendes Gutachten, Stand 13.07.2023, Anlage zur Abwägungstabelle). Die im Gutachten bereits getroffenen Annahmen und auch die Annahmen im B-Plan bedurften keiner Änderung. Das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz stellte nach erneuter Prüfung des Gutachtens (Stand 13.07.2023) fest, dass die vorgenommenen Änderungen im Gutachten zu keiner anderen Bewertung führen. Dem Vorhaben kann hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes weiterhin zugestimmt werden.
- Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände äußerte weiterhin Einwände zum Planvorhaben. Das Vorhaben wird generell abgelehnt. Kritik wurde auch zu einzelnen Sachverhalten der Fachbeiträge geäußert. Das betraf den Artenschutzfachbeitrag, die Eingriff-Ausgleichsbilanz, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie das Lichtgutachten.

Weitere Hinweise oder Anmerkungen, die noch nicht in der Abwägung und /oder Begründung berücksichtigt wurden und zu Änderungen oder Anpassungen an der Planzeichnung oder der Begründung geführt hätten, gingen nicht ein. Im Ergebnis kann und soll an der Planung festgehalten werden. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

14. Schlussabwägung

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 mittelfürzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Luckau beitragen.

Ein privater Vorhabenträger hat bei der Stadtverwaltung Luckau ein Entwicklungskonzept eingereicht, dass auf einer ca. 1,7 ha großen Fläche an der Lübbener Straße die Ansiedlung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten (Discounter und Vollsortimenter) sowie einem kleinflächigen zoologischen Fachmarkt vorsieht. Das Vorhaben umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 m². Das private Vorhaben steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Stadt, im östlichen Stadtgebiet einen qualifizierten Standort der Nahversorgung zu entwickeln. Da die Vorhabenfläche im Zeitpunkt der Antragsstellung im Außenbereich liegt und durch intensive Ackerbewirtschaftung geprägt ist, bedarf es der Bauleitplanung.

Konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan sind das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Luckau“ (EZK 2010 und Teilfortschreibung 07/2022) sowie die „Strategie Luckau 2030“ (2019 gebilligtes INSEK), die eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen

Stadtgebiet der Kernstadt von Luckau vorsehen. Ziel ist es, die im östlichen Stadtbereich bestehenden Nahversorgungsdefizite zu beheben. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept 07/2022 weist den Planstandort als zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich der Stufe Nahversorgungszentrum aus. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Realisierung eines Nahversorgungszentrums an der Lübbener Straße wurde mit Beschluss vom 25.02.2021 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 eingeleitet. Für die Festsetzung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die geplante Festsetzung als Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 22 ist nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Luckau entwickelbar; das Areal ist größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem geringen Teil als Mischgebiet dargestellt. Somit war neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau für den Bereich des Planvorhabens notwendig. Es handelte sich um die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche. Der FNP-Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Für beide Bauleitplanverfahren wurde eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie eine mindestens zweistufige Beteiligung durchgeführt.

Die Zielvorgaben der Landesplanung und der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden: Da großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kern- und Sondergebieten nach § 8 und § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind und im vorliegenden Fall eine Begrenzung der Verkaufsfläche erforderlich ist, setzt der vorliegende Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ fest, sodass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht wird. Zugleich werden der Umfang der Verkaufsflächen und die zulässigen Warensortimente geregelt. Weiterhin erfolgen verbindliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zum Immissionsschutz und zur Grünordnung:

- Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen gewährleisten, dass alle Nutzungen zulässig sind, die für eine qualifizierte Nahversorgung benötigt werden.
- Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche wurden getroffen, um die gewünschte Bauform mit den Haupt- und Nebenanlagen zu ermöglichen und zugleich den Umfang der Inanspruchnahme des Bodens zu begrenzen.
- Daneben klärt der Bebauungsplan Fragen der Erschließung: Die An- und Abfahrt erfolgt über die Zufahrt zur Lübbener Straße. Die Stellplatzanzahl wurde den Bedarfen entsprechend im B-Plan festgesetzt. Einem Übermaß an Stellplätzen wird vorgebeugt.
- Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Kompensation, Minderung und Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Artenhaushalt bei. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Freiflächen entstehen neue Habitate, die einen Beitrag für Natur und Umwelt leisten. Gleichzeitig trägt die Begrünung zum städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Insbesondere entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll die Begrünung auf die Nachbarschaft (Hausgärten) reagieren und einen gewissen Sichtschutz bilden.

- Festsetzungen zum Schallschutz sichern gesunde Wohnverhältnisse, vor allem der angrenzenden Nachbarn.
- Im Interesse des Ortsbildes wird die Höhenentwicklung von Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschrift begrenzt.

Schwerpunkt der planerischen Abwägung in dem Bebauungsplanverfahren bildeten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- 1) Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, städtebauliche Auswirkungen,
- 2) Prüfung von alternativen Standorten, um insbesondere die Inanspruchnahme wertvoller Ackerböden zu vermeiden,
- 3) Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf geschützte Arten und den Naturhaushalt,
- 4) Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch durch Verkehr und Lärm sowie durch Lichtemissionen,
- 5) private Interessen der Nachbarschaft (wie: Verschlechterung der Grundstückssituation durch die heranrückende gewerbliche Bebauung und Erhaltung einer ruhigen Wohnlage),
- 6) Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

Den vorgenannten Belangen wurde durch die Festsetzungen im B-Plan sowie ergänzenden Regelungen im zugehörigen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abwägungsgerecht Rechnung getragen.

Zu 1) Durch Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen, wurde der Umfang der Nutzungen auf ein raumordnerisch verträgliches Maß begrenzt. Eine Auswirkungsanalyse wurde eingeholt. Insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung tragen dazu bei, die angestrebte Nutzung als Nahversorgungsstandort planungsrechtlich vorzubereiten und den Vorgaben der Landesplanung Rechnung zu tragen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte im Rahmen der Beteiligungsschritte die Vereinbarkeit der Planung mit den landesplanerischen Vorgaben. Die Bestätigung erfolgte zudem erneut im März 2023 auf eine direkte Anfrage bei der Behörde aus der Öffentlichkeit. Im Rahmen der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen wurde auch die Betriebsverlagerung des Discounters in den Blick genommen; auch diese ist städtebaulich verträglich.

Zu 3 und 4) Im Rahmen der beiden Bauleitplanverfahren wurde eine Umweltprüfung mit Dokumentation im Umweltbericht durchgeführt. Erforderliche Fachgutachten zum Natur- und Artenschutz, zu Lärm- und Lichtemissionen sowie zum Verkehr wurden als Grundlage für die Umweltprüfung eingeholt. Im B-Plan erfolgen Festsetzungen über die Versickerung des Niederschlagswassers, über Pflanzmaßnahmen und zum Anbringen von Nistkästen sowie zum passiven Lärmschutz.

Zu 5) Durch die eingeholten Gutachten konnte geklärt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planumfeld gewahrt bleiben. Die Wohnnutzung im Umfeld wird nicht eingeschränkt; sie kann weiterhin ausgeübt werden. 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 Immissionsschutzrechts berücksichtigt der Plangeber die schutzwürdige Nachbarschaft. Gleichwohl ist dem Plangeber bewusst, dass es für die unmittelbare 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. Im vorliegenden Fall wird jedoch der öffentliche Belang nach einer qualifizierten Nahversorgung stärker gewichtet.

Zu 6) Auf der Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung und von Erschließungsplanungen für die Anbindung des Plangebiets an die Lübbener Straße und deren abschnittswise Ausbau selbst wurde die verkehrliche Anbindung geklärt. Im B-Plan erfolgen Festsetzungen zur Lage der Ein- und Ausfahrt sowie zur Zahl der maximal zulässigen Stellplätze. Durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB wird die Erschließung auf den privaten Vorhabenträger übertragen.

Besonderes Gewicht bei dem vorliegenden Bebauungsplan bildeten zweifelsohne die Belange zu 2) und zu 3); dies spiegelt sich auch in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wider. Denn mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und der Umwandlung von Ackerflächen. Erhebliche Auswirkungen resultieren für die Schutzgüter Fläche und Boden, da eine Neuversiegelung im Umfang von bis ca. 1,39 ha zu erwarten ist. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche hat mit einer Bodenzahl von 50 einen im regionalen Vergleich überdurchschnittlich gut bewerteten Boden. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um die ertragreichsten Böden der Region.

Weiterhin wurde das Vorkommen von Arten nachgewiesen, die dem besonderen Artenschutzrecht unterliegen; mit einem Verlust potenzieller Nistmöglichkeiten von Vögeln ist bei Planumsetzung zu rechnen. Für die übrigen Artengruppen entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen und eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann unter Anwendung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

In den Umweltbericht zum B-Plan ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz integriert. Es wurde ein Kompensationsbedarf von insgesamt 34.733 m² Fläche und mindestens 13 Bäumen ermittelt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes bzw. darüber hinaus an anderer Stelle ausgeglichen werden. Für die Kompensation der Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- AE1 (intern): Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen.
- AE2 (extern): Entwicklung und Förderung eines offenen Biotopkomplexes trockenwarmer Standorte im Flächenpool „Gräbendorfer See“.

Durch die Umsetzung der folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird die ökologische Funktion des Gebietes für die betroffenen Vögel aufrecht erhalten bzw. wieder hergestellt:

- CEF1: Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen als Lebensraum für die Feldlerche.
- CEF2: Aufhängen von Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter.

Die Störungen durch die Bautätigkeit (Lärm, Licht) werden durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen reduziert und verschlechtern nicht den Erhaltungszustand der lokalen Populationen.

Über einen städtebaulichen Vertrag werden die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgesichert. Nach Durchführung aller beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen. Es wird daher kein Anlass gesehen, das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

Der Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ wurde im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Parallel fand jeweils die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB statt. Zudem fand eine erneute eingeschränkte Beteiligung einzelner ausgewählter TöB statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben sachdienliche Hinweise und Anregungen, die in den Entwurf und die Planzeichnung einfließen und bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Im Wesentlichen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Themen Verkehrs-, Lärm-, und Lichtzunahme und die Forderung einer Alternativenprüfung thematisiert. Im Rahmen des Verfahrens wurden Gutachten zum Verkehr, Lärm und zu den Lichtemissionen eingeholt, deren Aussagen in die Begründungen beider Planverfahren eingeflossen sind. Darüber hinaus wurden von der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Klima, Luft, Wasser und Mensch gegeben, die in den Umweltbericht zum B-Plan eingeflossen sind.

Von der Bürgerinitiative Luckau Ost wurde am 24.02.2022 eine Unterschriftensammlung mit 716 Unterschriften gegen das Verfahren eingereicht. Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche soll nicht bebaut werden, ein zusätzliches Einkaufszentrum in Luckau Ost sei nicht gewünscht. Mit dem Beschluss zur Billigung der Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auslegung brachte die Stadtverordnetenversammlung zum Ausdruck, dass an der Planung festgehalten werden soll.

Ebenso wie aus der Öffentlichkeit vorgetragen, forderten der Landkreis Dahme-Spreewald – Amt für Veterinärwesen, Verbraucherschutz und Landwirtschaft und das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR eine Alternativenprüfung, um darzulegen, dass sich keine anderen Flächen für die Errichtung des Nahversorgungszentrums in Luckau Ost anbieten. Dieser Forderung wurde in der Begründung im Kapitel Planungsalternativen nachgekommen. Da in Luckau Ost ein Nahversorgungsdefizit besteht, wurde die Alternativenprüfung auf diesen Bereich beschränkt. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass in Luckau Ost keine anderen Flächenpotenziale für die Entwicklung eines qualifizierten Nahversorgungsstandortes zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 7).

Nach intensiver Abwägung der Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Interesse qualifizierter Grundversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet kommt der Plangeber zu dem Ergebnis, dass sich der Standort an der Lübbener Straße aufgrund der Flächengröße, der Erschließungssituation sowie der räumlichen Nähe zu Wohngebieten für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums eignet. Die Umsetzung des gebilligten informellen Entwicklungskonzepts zur Nahversorgung durch die Bauleitplanung ist abwägungsgerecht möglich.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde auch die Anordnung der Baukörper und der Anlieferungsbereiche sowie der Stellplatzanlagen an verschiedenen Standorten innerhalb des Plangebiets an der Lübbener Straße geprüft. Auch hier konnte festgestellt werden, dass das Baukonzept des Vorhabenträgers lärmtechnisch und städtebaulich am sinnvollsten erscheint, da die Baukörper der Einzelhandelsbetriebe, die zugehörigen Stellplätze unter Berücksichtigung des Flächenzuschnitts des Plangebiets und der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen bestmöglich angeordnet sind. Dementsprechend eröffnen die Festsetzungen des B-Plans zur überbaubaren Grundstücksfläche die vom Vorhabenträger angestrebte Bauform und gestatten zudem Anpassungen; dies entspricht dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung bei einem Angebots-B-Plan.

Weiterhin gab es die Befürchtung, dass es durch das Vorhaben zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommt, das wiederum zu einer Lärmzunahme sowie Einbuße der Verkehrssicherheit führen könnte. Um die verkehrlichen und immissionsrelevanten Auswirkungen aufzuklären, wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung Gutachten zur den Thematiken Lärm und Verkehr erstellt. Als Ergebnis des Schallgutachtens und um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planumfeld zu gewährleisten, wird die Festsetzung zur Einhausung der Anlieferungsrampe (TF 4.1) getroffen. Das Verkehrsgutachten kann die Leistungsfähigkeit an allen Knotenpunkten bestätigen. Darüber hinaus erfolgte die detailgetreue Abstimmung und Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes mit Schleppkurvennachweise durch einen Erschließungsplaner. Neben der Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer soll auf beiden Straßenseiten ein gemeinsamer Geh- und Radweg angelegt werden. Da die Erschließungsmaßnahmen der Lübbener Straße, die eine Landesstraße ist und nicht in der Baulast der Stadt Luckau, sondern des Landes Brandenburg steht, erfolgte eine intensive Abstimmung mit der Behörde. Das Land Brandenburg, Landesbetrieb Straßenwesen, hat der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger in dem Vertrag zwischen Stadt und Landesbetrieb zugestimmt.

Auf Forderung aus der Öffentlichkeit und der Immissionsschutzbehörde wurde eine lichttechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen des Planvorhabens auf die angrenzende Wohnbebauung aufzuklären. Durch gezielte Minderungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung in Bezug auf das Beleuchtungskonzept kann der Betrieb der Märkte mit den zugehörigen Werbe- und Außenanlagen ohne schädliche Umwelteinwirkungen im Hinblick auf Lichtimmissionen gewährleistet werden.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergab sich mehrheitlich redaktioneller Ergänzungsbedarf an der Begründung, dem Umweltbericht sowie in der Planurkunde. Einzelne Fachgutachten wurden ergänzt, diese sind Bestandteil der Unterlagen zum Abwägungsbeschluss.

Inhaltlich relevante Äußerungen hat u.a. das Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 vorgetragen. Die textliche Festsetzung (TF 4.1) wurde gemäß der Forderung des TÖB um das Schalldämm-Maß ($R_w \geq 15$ dB) ergänzt. Zudem wurden geprüft, ob die Anlieferung der Einzelhändler von der Nordseite lärmtechnisch die günstigere Option darstellen könnte. Dem ist nicht so. Daher wird weiterhin am bisherigen städtebaulichen Konzept festgehalten. Um die Bedenken der Behörde im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen von Kfz-Scheinwerfern aufzugreifen, wurden die textliche Festsetzung 5.6 zu den Heckenpflanzungen um die Zulässigkeit immergrüner Arten ergänzt.

Auch der Nacharbeitung des Schleppkurvennachweises wurde nachgekommen. Der Erschließungsplaner hat in Abstimmung mit dem Bauamt sowie dem Landesbetrieb Straßenwesen den Schleppkurvennachweis angepasst. Zudem wurde die Ausgestaltung des Ausbaus der gemeinsamen Geh- und Radwege nördlich und südlich der Lübbener Straße abgestimmt.

Die untere Wasserbehörde und der Gewässerunterhaltungsverband „Obere Dahme/Berste“ forderten Aussagen zum Wasser bzw. zur Niederschlagsentwässerung. Zudem wurden durch die Öffentlichkeit die Forderung eines Entwässerungsgutachtens vorgetragen. Auch dieser Forderung wurde nachgegangen: Bereits auf Ebene der Bauleitplanung wurde durch einen Fachplaner das Thema

der Niederschlagswasserbehandlung als vollzugsfähig eingeschätzt. Auf Ebene des Bebauungsplans ist geklärt, dass das anfallende Niederschlagswasser bei einer geplanten GRZ von 0,8 vor Ort versickert werden kann. Das vollständige Entwässerungsgutachten wird auf Baugenehmigungsebene für den Bauantrag erstellt.

In Vorbereitung auf die Schlussabwägung wurde ein Baugrundgutachten eingeholt. Die Aussagen des Baugrundgutachtens sind ebenfalls in die Begründung eingeflossen.

Weiterhin ergab sich die Notwendigkeit die externen Kompensationsmaßnahmen AE2 und CEF1 anzupassen. Auf Anregung aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine zusätzliche Begehung der Koppelfläche im Februar 2023. Im Rahmen dessen erfolgte eine Einschätzung zur Biotopausstattung der Fläche im Hinblick auf das Vorkommen wertvoller Blühpflanzen für Insekten sowie eine Erfassung von Maulwurfshügeln. Alle neuen Ergebnisse sind mit in die Unterlagen zur Satzungsfassung eingeflossen.

Die Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung – insbesondere die des Landesamtes für Umwelt, des Landkreises sowie des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände führten zu einer erneuten Beteiligung. Da die vorgenommenen Änderungen am Entwurf die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurden ausschließlich die von den Änderungen berührten TöB beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB führten zu keinen materiellen Änderungen. Die Begründung wurde dem Verfahrensstand entsprechend fortgeschrieben.

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag. Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen. Geregelt werden insbesondere Erschließungsmaßnahmen, interne und externe Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärm und Licht).

In der Zusammenschau aller Einwendungen und Anregungen, Planungsziele und tatsächlichen Bindungen ist festzustellen, dass die Planungskonzeption des Vorhabenträgers, die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt sowie die Vorgaben aus gesetzlichen Regelwerken und höherrangigen Plänen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt wurden. Sämtliche getroffenen Festsetzungen wurden einzeln begründet. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander sprechen keine Gründe gegen die beabsichtigten Festsetzungen. Damit kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

15. Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Hinweis:

Nach Abschluss der förmlichen Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß § 25g BauNVO gilt jedoch: Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 7. Juli 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung öffentlich ausgelegt oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden, so ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 7. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden. Das ist hier der Fall.

F. ANLAGE: SACHPUNKTEABWÄGUNG (ABWÄGUNG VON WIEDERHOLT VORGETRAGENEN EINWENDUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT)

Sachpunkte	Abwägungsbewertung
<u>Alternativenprüfung</u> Forderung einer Alternativenprüfung, Mängel der Alternativenprüfung	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. 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.
<u>Gewerbegebiet Nissanstraße</u> Umsetzung des Planvorhabens im Gewerbegebiet an der Nissanstraße	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.
<u>Betriebsverlagerung</u> Einwände gegen die Verlagerung eines Nahversorgers oder Zweifel an der Erforderlichkeit der Betriebsverlagerung Befürchtung einer Nahversorgungslücke im westlichen Stadtgebiet	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. Durch die Auswirkungsanalyse wird belegt, dass durch die Verlagerung des ALDI in den Osten die räumliche Nahversorgungssituation erheb-

	lich 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).
<u>Erforderlichkeit</u> Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung	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). 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>Planungsziele</u> 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	An dem Vorhaben soll nach der Abwägung festgehalten werden. 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. Alternativen wurden geprüft und bewertet (vgl. Alternativenprüfung in der Begründung). Die Ausweisung des Nahversorgungszentrums basiert auf städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt (INSEK von 2019 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010. Konzeptionell begleitet wurde das vorliegende B-Planverfahren mit der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau. 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.
<u>Verkehr</u> Fragen und Bedenken zur Verkehrssicherheit und zum Verkehrsaufkommen, Fragen und Bedenken zur Erschließung des Plangebiets	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.

(Fußgänger, Radfahrer, PKW),	Das Verkehrsaufkommen erhöht sich auf der Lübbener Straße (L 52) durch das geplante Vorhaben; Erhöhung des DTV um max. 50 %. Diese 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. 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. 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.
<u>Verkehrstechnische Untersuchung</u> Forderung einer verkehrstechnischen Untersuchung, Mängel der verkehrstechnischen Untersuchung, Ausdehnung des Untersuchungsraums der VTU	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 der Zufahrt zum Plangebiet wird die Qualitätsstufe A erreicht. Demnach ist weder mit langem Rückstau, noch mit langen Wartezeiten zu rechnen. 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 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. 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.
<u>Schalltechnische Untersuchung</u> Forderung eines Schallgutachtens, Bedenken im Hinblick auf Lärmimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren, Mängel des Lärmgutachtens	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. 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 als Folge der Planumsetzung zu rechnen. Vor diesem Hintergrund kann eine Begutachtung angemessenerweise nicht verlangt werden (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).
<u>Lärmschutzwand</u> Forderung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze zur Abschirmung der Wohnbebauung an der Lübbenauer Straße	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. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich und aufgrund der optischen Wirkung städtebaulich nicht erstrebenswert. 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 überschritten wird. So ist es hier. Überwiegend sind Pegelwerte bei der favorisierten Variante 1 unterhalb von 55 dB(A) zu erwarten.

<u>Lichttechnisches Gutachten</u> Bedenken im Hinblick auf Lichtimmissionen, die durch das Vorhaben resultieren	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.
<u>Landwirtschaft</u> Ablehnung Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft	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: 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. Im Umfeld des Plangebiets bleibt Landwirtschaft weiterhin möglich; es werden nicht alle Landwirtschaftsflächen beansprucht. Im Sinne der Eingriffsvermeidung bzw. -minderung soll der für das Vorhaben abgetragene Oberboden einer landwirtschaftlichen Nutzung übergeben werden.
<u>Versiegelung</u> Einwände gegen die Neuversiegelung von Flächen, daher auch Ablehnung des Planvorhabens	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. 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.
<u>Umweltbericht, Artenschutz</u> Hinweise zur Beachtung des Natur- und Artenschutzes, Mängel am Umweltbericht und am Fachbeitrag Artenschutz	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. 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. 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. 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.
<u>Schutzgut Wasser</u> Erarbeitung eines Entwässerungsgutachtens; Als Folge der zulässigen Versiegelung werden erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die angrenzenden Grundstücke befürchtet.	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.
<u>Auswirkungsanalyse</u> Einwände gegen die Auswirkungsanalyse da fehlerhaft	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. Es wurde gutachterlich belegt, dass keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.
<u>Landesplanung</u> Grober Verstoß gegen die Grundätze der Landesplanung	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 im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Bezug auf G 2.11 LEP HR ist abwägungsgerecht möglich.
<u>Auswirkungen auf die Nachbarschaft</u> Die heranrückende gewerbliche Nutzung ist für die südlich gelegenen Wohnbaugrundstücke unzumutbar. Gründe sind: - Gebäudehöhe	Die vorgetragenen Belange des Nachbarn wurden geprüft und einzeln abgewogen: 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 Anlieferbereiche nach Prüfung des Schallgutachters eingehaust. Die Einhausung

- Verschattung - Lärm der Anlieferung, Anordnung der Anlieferung - Einschränkung der Gartennutzung - Einschnitt in Privatsphäre und Lebensqualität - Störende Lichtemissionen	der Warenanlieferung wird durch Festsetzung im B-Plan vorgeschrieben. Alle anderen betriebsorganisatorischen Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beauftragen. 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 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. Hinsichtlich der Hausgärten ergibt sich folgendes: 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 Rasterlärmkarten des Lärmgutachtens zeigt sich, dass in den Hausgärten überwiegend Beurteilungspegel 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 Pegelwerte zwischen 55 und 60 dB(A) zu erwarten. 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. 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.
---	--

	Die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand ist auch aus optischen Gründen städtebaulich nicht erstrebenswert. 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. 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. 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 Immissionsschutzrechts berücksichtigt der Plangeber die schutzwürdige Nachbarschaft. 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.
<u>Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG</u> oder Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes	Bei der Verdichtung von Nahversorgung wie im vorliegenden Fall, lässt sich der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG häufig nicht idealtypisch umsetzen. Die Inanspruchnahme gut erschlossener Nachverdichtungspotentialflächen führt zwingend zu Situationen, in denen der Einzelhandel an Wohnnutzungen heranrückt, sodass angesichts des potentiellen Konfliktpotenzials zwischen störenden und störempfindlichen Nutzungen stattdessen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden. 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.