



Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Vorhaben

Mit Beschluss vom 25.02.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Luckau eingeleitet. Mit den beiden Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im östlichen Stadtgebiet der Luckauer Kernstadt einen qualifizierten Grund- und Nahversorgungsstandort zu entwickeln.

Der zu entwickelnde Nahversorgungsstandort erstreckt sich südlich der Lübbener Straße, auf der Höhe Rietweg und Stoßdorfer Weg. Auf einer rund 1,7 ha großen Fläche ist die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsgeschäfte zur Nahversorgung geplant (vgl. Abb. 1). Es sollen folgende Einzelhandelsgeschäfte entstehen:

- ein REWE-Markt mit einem integrierten Backshop (Gesamtverkaufsfläche ca. 1.750 m²),
- ein Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m²,
- ein zoologisches Fachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 350 m² bis 450 m².

Die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen der Geschäfte sind gemeinschaftlich organisiert.

Bei der Ansiedlung des Aldi-Marktes handelt es sich um die Verlagerung des bestehenden Marktes von der Berliner Straße in Luckau in den Nahversorgungsstandort.

Konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen der Stadt bildete seit 2010 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Luckau“ (EZK). Dieses Konzept stand in Verbindung mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der Luckau keinen zentralörtlichen Status zuwies. Seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Mai 2019 zählt Luckau zu den Mittelzentren, sodass sich dadurch höherwertige Versorgungsfunktionen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt ergeben.

Bereits das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Luckau“ (2010) und das 2019 gebilligte INSEK „Strategie Luckau 2030“ sehen eine Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt vor.

Zur konzeptionellen Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben des LEP HR und der stadtpolitischen Zielstellungen zur Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet wurde am 28.10.2021 die Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Vorlage: Stvv/21/063) beschlossen.

Durch die geplante Ergänzung der Grund- und Nahversorgungsangebote im östlichen Stadtgebiet von Luckau soll das in diesem Bereich bestehende Versorgungsdefizit behoben werden.

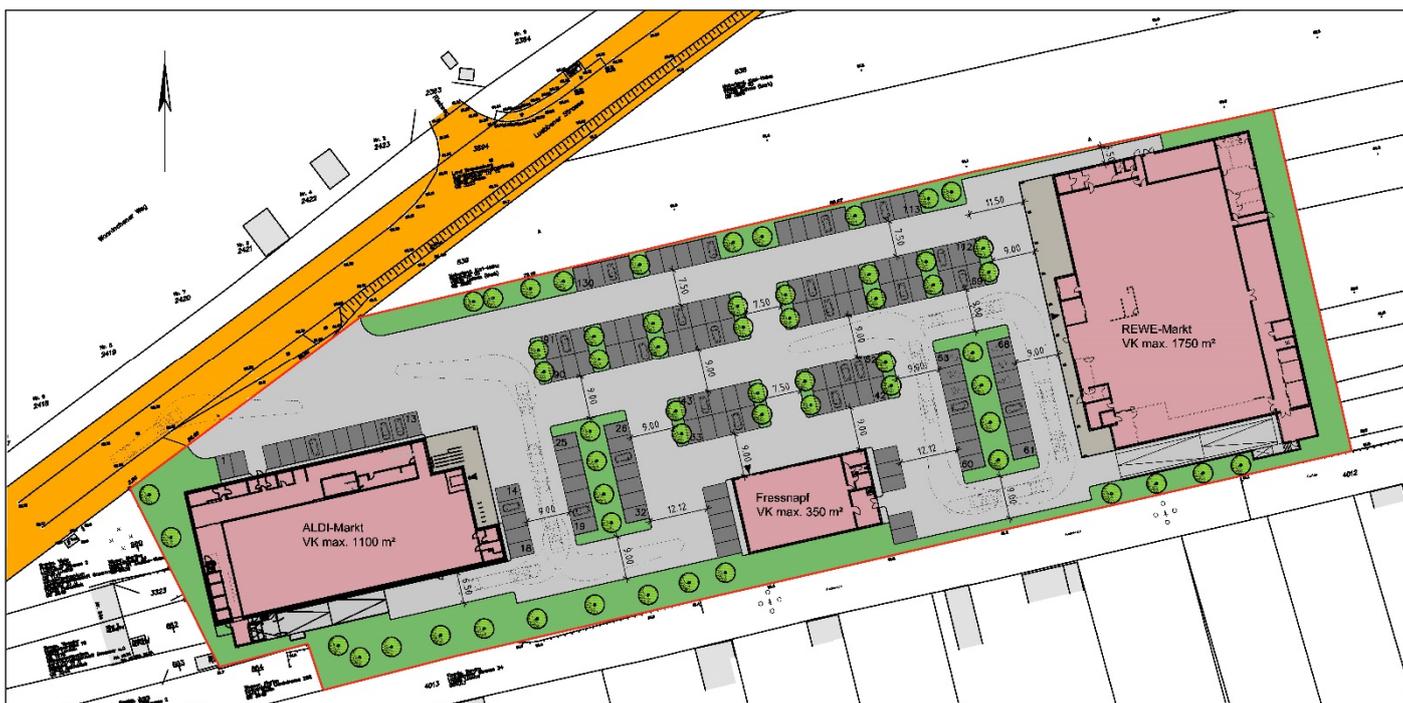


Abbildung 1: Entwurfsplanung Vorhaben, Quelle: Bauplanungsbüro Skalda, Stand vom 07.09.2021

2. Geltungsbereich der Bauleitplanung

Die Flächen des zu entwickelnden Nahversorgungsstandorts sind derzeit unbebaut und durch eine intensiv bewirtschaftete Acker- und Weidefläche geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ umfasst die folgenden 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.

Der Geltungsbereich ist im Nordwesten durch die Lübbener Straße, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden sowie Westen durch die Gärten der angrenzenden Wohnbauflächen geprägt.

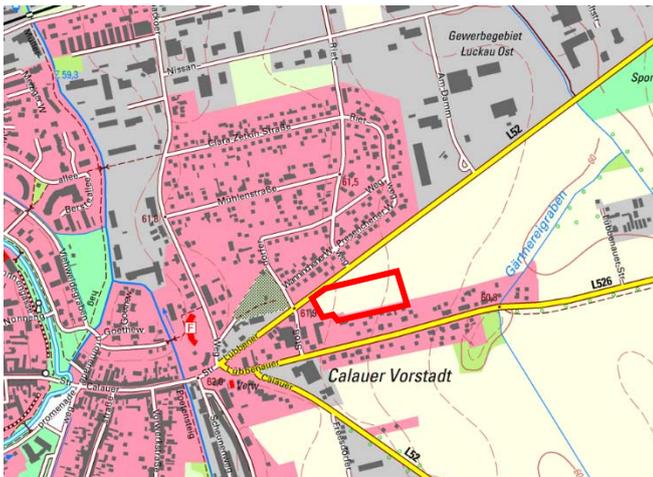


Abbildung 3: Auszug aus der topographischen Karte, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Stand: 2020

Die Erschließung des Vorhabensgebiets erfolgt über die Lübbener Straße (Landesstraße L52). Durch die Bushaltestelle Lübbener Straße ist die Anbindung an den ÖPNV unmittelbar an das Plangebiet gewährleistet. Auch die Bushaltestelle Zaackoer Weg ist fußläufig gut erreichbar. Die angrenzenden Verkehrsflächen müssen nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht in den B-Plan-Geltungsbereich aufgenommen werden.

Die nachstehende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckau. Der Änderungsbereich ist rot umrandet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Luckau, Vorhaben- /Plangebiet rot umrandet

3. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

An der Lübbener Straße soll ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Der Standort soll auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche größer 800 m²) der Nahversorgung umfassen. Da die Flächen des Vorhabensgebiets bislang nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ erforderlich. Der Bebauungsplan soll ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festsetzen.

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 B-Plan abgesichert werden.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ sind auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Luckau anzupassen. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan als Gesamtplan der Stadt Luckau (FNP Teil 6 - Kernstadt Luckau mit Wittmannsdorf, Ortseilen Cahnsdorf und Freesdorf) vom 03.07.2006 stellt den Geltungsbereich derzeit primär als Fläche für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein kleiner Bereich im Westen ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren geändert werden. Für die gesamte B-Plangebietsfläche soll eine Sonderbaufläche „Nahversorgung“ (Planung) ausgewiesen werden (vgl. Abb. 4).

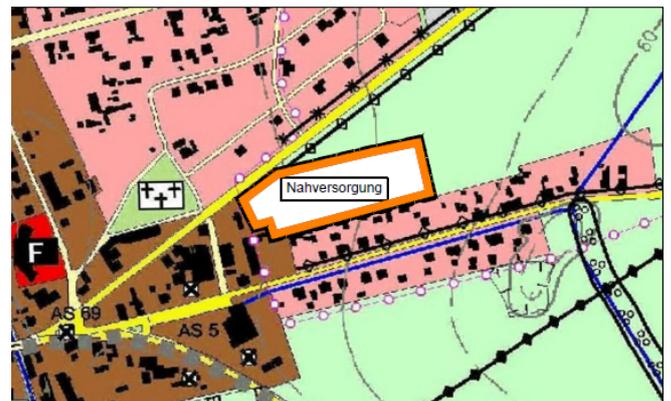


Abbildung 4: Darstellung der beabsichtigten 4. Änderung des FNP der Stadt Luckau

4. Übergeordnete Entwicklungsziele der Stadt Luckau

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

Gleichzeitig verweist das INSEK auf einen Handlungsbedarf für die Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots im Luckauer Osten hin, da die bisher ansässigen Unternehmen mehrheitlich im Westen der Stadt angesiedelt sind. Die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten soll dabei unter der Prämisse erfolgen, dass durch die Neuansiedlung weder negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen noch auf das Innenstadtzentrum entstehen. Die Neuansiedlung soll insbesondere der Versorgung des östlichen Stadtgebiets dienen. Das INSEK hält auch die Ansiedlung von Geschäften mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² für möglich, was ebenfalls dem Planvorhaben entspricht.

Um den vielfältigen Entwicklungszielen der Stadt gerecht zu werden, werden folgende Zielperspektiven, differenziert nach Teilräumen mit klarer Prioritätensetzung, benannt:

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

Es gilt die genannten Ziele sinnvoll und bedacht aufeinander abzustimmen, um die Gefährdung der Ziele untereinander zu vermeiden. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Nahversorgungsstandort Lübbener Straße“ entspricht diesen Zielstellungen.

5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010

Wie eingangs bereits ausgeführt wurde, wies bereits das aus dem Jahr 2010 stammende Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) auf Entwicklungsbedarfe im östlichen Stadtgebiet hin.

Der Standortbereich der Lübbener Straße befindet sich am Rande des sogenannten „Suchbereichs“ des EZK 2010, in welchem die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der räumlichen Versorgung der Bevölkerung in der östlichen Kernstadt empfohlen wurde (vgl. Abb. 6). Demnach geht bereits aus dem EZK 2010 hervor, dass die vorliegende Planungsabsicht grundsätzlich den städtischen Bedarfen und Zielen entspricht.

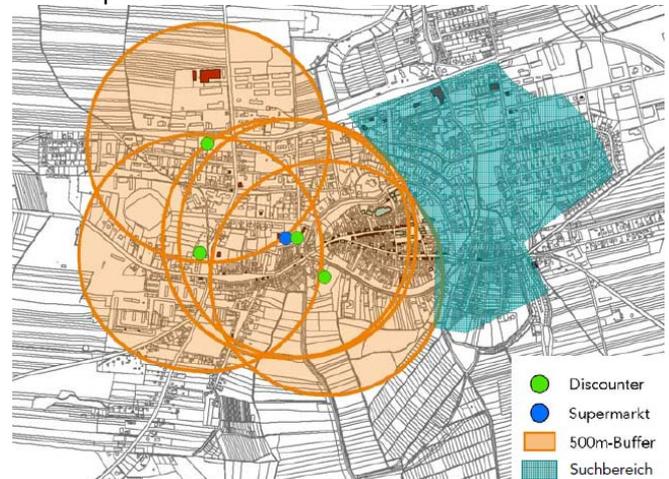


Abbildung 5: Nahversorgungsstruktur Luckau

Quelle: Einzelhandelserhebung Stadt + Handel, complan GmbH, 04/2009, eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Luckau

6. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Luckau

Die Stadt Luckau führt derzeit eine Fortschreibung ihres EZK durch. Anlass geben die seit 2010 betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen im Einzelhandel sowie die veränderten landesplanerischen und städtebaulichen Zielstellungen.

Der Landesentwicklungsplan LEP HR (Mai 2019) weist die Stadt Luckau wieder als Mittelzentrum aus. Die Stadt übernimmt damit Versorgungsfunktionen für den Grundbedarf sowie für den gehobenen Bedarf im zugehörigen mittelzentralen Verflechtungsbereich.

Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den künftigen Aufgaben Luckaus. Um diese Aufgabe zielgerichtet erfüllen zu können, soll mit der EZK-Fortschreibung eine konzeptionelle Grundlage geschaffen werden. Die Konzeptfortschreibung umfasst die folgenden Bestandteile:

- Aktuelle Markt- und Standortanalyse,
- Auswertung der rechtlichen Rahmenbedingung,
- Definition von Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung,
- Festlegung der Zentrenstruktur durch Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Luckau (Zentrenkonzept),
- Definition von Handlungsprioritäten für die Nahversorgung (Nahversorgungskonzept),
- Ausweisung und Begründung der Sortimentsliste Luckau,
- Definition von Steuerungsleitsätzen für die Luckauer Einzelhandelsentwicklung.

Die Konzeptfortschreibung sieht das Innenstadtzentrum unverändert als zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) vor. Die Innenstadt Luckau nimmt als Knotenpunkt für 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 EZK-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. Dementsprechend wurde eine Auswirkungsanalyse eingeholt, welche die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe vorhabenspezifisch betrachtet (siehe Kap. 7 des Informationsblatts). Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 22 setzen verbindlich die zulässigen Angebote fest, indem Verkaufsflächenumfang und die zulässigen Warensortimente abschließend geregelt werden. Auch die Änderung des Flächennutzungsplans gestattet im Sinne der EZK-Vorgaben nur die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten. Einzelheiten ergeben sich aus Kapitel 8 des Informationsblatts und den beigegeführten Vorentwurfsunterlagen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und die Auswirkungsanalyse betrachten ebenfalls die bestehenden Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Hierbei zeigt sich, dass die beiden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Netto, Aldi) in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander verortet sind. Der Aldi-Markt befindet sich im Vergleich zum Netto-Markt in einer Siedlungsrandlage zwischen Eisenbahntrasse und Gewerbegebiet. Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Märkte gibt es in Bezug auf den fußläufigen Einzugsbereich deutliche Überschneidungen, sodass eine Verlagerung des Aldi-Marktes städtebaulich sinnvoll ist. Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Aldi-Marktes (um 22 m²) wird es zu einer Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Betriebes kommen.

7. Vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse

Zur Klärung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens liegt bereits im Zeitpunkt der Vorentwurfserstellung eine Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH vor. Diese wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgelegt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Das Planvorhaben (Umsiedlung Aldi-Markt, Ansiedlung REWE-Vollsortimenter und Fressnapf als Zoofachmarkt) entspricht insgesamt den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und ist als konform bezüglich des perspektivischen ZVB Nahversorgungszentrum Lübbener Straße des EHK Luckau 2021 einzustufen.
- Es wurde belegt, dass keine städtebaulich negativen 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 sind.
- Zudem ist das Planvorhaben kongruent zu den maßgeblichen Zielen und Grundsatz G 2.8 des LEP HR. Lediglich der Grundsatz 2.11 (strukturverträgliche Kaufkraftbindung) des LEP HR kann nicht erfüllt werden, da es bei einigen Sortimentsbereichen zu einer deutlichen Überschreitung der maximalen Bindungsquote von 25% kommt. Es bestehen jedoch aus gutachterlicher Sicht hinreichende Argumente, die eine Abweichung von G 2.11 im Rahmen der Abwägung im weiteren Planverfahren rechtfertigen können. Abweichungen von einem Grundsatz der Raumordnung sind nach Abwägung möglich; die Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung prüft die Auswirkungsanalyse auch die Nachnutzung des leergezogenen Aldi-Marktes durch einen anderen Lebensmittel-discounter. Städtebaulich negative Auswirkungen auf

die integrierte Nahversorgung im Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten sind auch in diesem Fall nicht zu erwarten. Die Gutachter sehen das Szenario der Nachnutzung durch einen anderen Discounter zudem als sehr unwahrscheinlich an.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse die städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens belegt. Der B-Plan Nr. 22 greift mit seinen Festsetzungen die geprüften Verkaufsflächengrößen auf.

8. Beabsichtigte Darstellungen und Festsetzungen sowie Erschließung

Im Bebauungsplan Nr. 22 ist entsprechend des vorliegenden Bauungs- und Nutzungskonzepts die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geplant. Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 17.370 m².

Im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan das Plangebiet künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ in der Kategorie „Planung“ darstellen.

Um die Zweckbestimmung des Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung verbindlich abzusichern, konkretisieren die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 die zulässige Art der baulichen Nutzung: Unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtischen Nahversorgungskonzepts und der vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse werden die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie die zulässigen Warensortimente für die Grund- und Nahversorgung festgesetzt. Weitere zentrenbildende Nutzungen werden als allgemein oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigen die Vorgaben des Planvorhabens und gestatten zugleich einen städtebaulich verträglichen Spielraum für die langfristige Entwicklung des Nahversorgungszentrums.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzende Lübbener Straße möglich. Hier wird eine kombinierte Ein- und Ausfahrt für alle Märkte (inkl. Warenanlieferung) mit ca. 130 Stellplätzen für die Kunden vorgesehen. Dementsprechend setzt der B-Plan Nr. 22 einen Ein- und Ausfahrtsbereich fest. Die im Sondergebiet maximal zulässige Zahl der Stellplätze wird begrenzt. Die Regelungen zur Erschließung werden im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft (Verkehrs- und Lärmgutachten).

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes ist zudem beabsichtigt, grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Freiflächen und Versickerungsflächen sollen gesichert und neue Habitate durch Anpflanzungen geschaffen werden. Konkret werden u. a. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und der

versickerungsfähigen Ausgestaltung der Fahrwege in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen dienen auch der Berücksichtigung nachbarlicher Belange.

Ein Vorentwurf der beabsichtigten Festsetzungen kann bereits den als Anlage 1 und 2 beigefügten Dokumenten entnommen werden. Auf der Grundlage der fachplanerischen Zuarbeiten und der Ergebnisse der Beteiligung werden die Festsetzungen im weiteren Verfahren konkretisiert.

9. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung werden Gutachten zum Natur- und Artenschutz, zu Lärmimmissionen sowie zum Verkehrsaufkommen eingeholt. Durch einen Verkehrsgutachter soll der Verkehrsfluss und die Erschließungssituation geprüft werden. Der Lärmgutachter prüft die lärmtechnischen Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen und des resultierenden Verkehrsaufkommens für die benachbarten Nutzungen und wie diese minimiert werden können. Erste Begehungen zur Bestandsaufnahme der vorkommenden Arten und zur Kartierung der Biotope haben bereits stattgefunden. Die Ergebnisse der ersten Einschätzungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereitgestellt (siehe Kapitel 10) und im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengefasst. Die Auswirkungsanalyse bezogen auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde bereits erarbeitet.

Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in die Entwürfe der Bauleitpläne zur öffentlichen Auslegung einfließen.

10. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans müssen im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts erfolgen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts und den beigefügten Anlagen. Eine erste Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der Umweltbelange, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, ergibt zunächst folgendes Bild; dabei wird der derzeitige vor Ort vorgefundene Zustand beschrieben:

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<p>Das Plangebiet ist nicht besiedelt. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche am östlichen Siedlungsrand der Stadt Luckau. Südlich und westlich des Plangebiets befindet sich hauptsächlich Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Nord-östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und nördlich die Lübbener Straße.</p>	<p>Mit der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Angeboten in fußläufiger Entfernung bzw. an einem Standort mit guter ÖPNV-Anbindung gestärkt. Laut der Wirkungsanalyse sind keine städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingt:</u> Von den geplanten Nutzungen können Immissionsbelastungen (insbesondere Schall) auf bestehende schutzwürdige Nutzungen ausgehen. Um zu klären, mit welchen Immissionen für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung zu rechnen ist, werden ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens und ein Schallgutachten erarbeitet. Auf Grundlage der Gutachten werden im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen zu vermeiden und/oder zu vermindern. Die Ergebnisse der Gutachten werden im Umweltbericht dokumentiert. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>
Pflanzen	<p>Das Plangebiet umfasst primär eine Acker- und eine Weidefläche mit geringer Artenvielfalt. Im südwestlichen Teilbereich sind Gartenanlagen vorhanden. Südlich angrenzend an den Acker findet sich ein kleiner Fichtenbestand („Weihnachtsbaumplantage“).</p> <p><u>Baumschutz</u> Altbaubestände sind nicht vorhanden.</p> <p><u>Biotopschutz</u> Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop- oder geschützte Alleen sind nicht im Geltungsbereich des B-Planes festzustellen</p> <p>Die vorläufige Biotopkarte nach der Kartierung im März/ Juni 2021 findet sich in Anlage 4 des Informationsblattes.</p>	<p><u>Baubedingt:</u> Temporärer bis dauerhafter Verlust von Biotopen durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme (z.B. Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen).</p> <p><u>Anlagebedingt:</u> Infolge der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme kommt es zu Verlusten von Biotopen und zur Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen. Als erheblich sind mögliche Gehölzverluste zu beurteilen. Mit Umsetzung des B-Plans werden Teilflächen wieder begrünt.</p> <p><u>Betriebsbedingt:</u> Spezifische Auswirkungen der künftigen Flächennutzung auf das Schutzgut Pflanzen über die bau- und anlagebedingten Wirkungen hinaus bestehen nicht.</p>
Tiere	<p>Die Einschätzung des Schutzgutes Tiere basiert auf den Kartierungen in 2021. Folgende Untersuchungen wurden durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fledermäuse • Weitere Säugetiere (Wolf) • Europäische Vogelarten • Reptilien. <p>Vorkommen von gewässergebundenen Säugetieren (Biber, Fischotter), Fischen, Amphibien, Insekten und weiteren Wirbellosen des Anhang IV der FFH-Richtlinie können wegen</p>	<p><u>Baubedingt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme, • baubedingter Lärm, Erschütterungen und visuelle Störreize (Baupersonal und -maschinen). <p><u>Anlagebedingt:</u> Lebensraumverluste durch anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und Versiegelung.</p> <p>Im Bereich der Ackerfläche wurde ein Revier der Feldlerche festgestellt, welches durch die Baumaßnahmen betroffen ist und daher ein Schwerpunkt in</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
	<p>des Fehlens von geeigneten Lebensräumen im Plangebiet ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Ergebnisse:</u> Bei den Kartierungen wurden überwiegend für Siedlungen und Ackerflächen charakteristische Vogelarten festgestellt.</p> <p>Beispiele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haussperling, Kohlmeise und Feldlerche mit Revieren • Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Star als Nahrungsgäste <p>Zudem wurden wenige Fledermäuse im Umkreis des Plangebiets festgestellt.</p> <p>Im Gebiet finden sich keine Höhlenbäume oder ältere Bäume mit Spalten und Ritzen die als potentielle Quartierbäume für Fledermäuse geeignet sind. Einzig in den angrenzenden Gebäudebeständen können Quartiere von gebäudebewohnenden Arten nicht ausgeschlossen werden. Anhand der recht geringen Rufaktivität während der Transektbegehung handelt es sich hierbei aber maximal um Tagquartiere einzelner Individuen.</p> <p>Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Reptilien (Zauneidechse) und Amphibien liegen nicht vor.</p>	<p>der artenschutzrechtlichen Beurteilung und Konzeption von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bildet.</p> <p>Zudem sind Reviere von ungefährdeten Freibrütern (Amsel, Grünfink, Stieglitz) sowie ungefährdeten bzw. weit verbreiteten Nischen – und Höhlenbrütern (Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise) durch das Vorhaben betroffen.</p> <p><u>Betriebsbedingt:</u> Auswirkungen durch die Beleuchtung von Verkehrs- und Gewerbeflächen.</p>
Fläche	<p>Das Plangebiet liegt im Naturraum der Niederlausitz und ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Daneben finden sich kleinräumig weitere Flächennutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weidefläche • Gartenanlagen <p>Gemäß Flächennutzungsplan Luckau (Stand 2005) liegt außer einem kleinen Teil im Westen (Bereich Gemischter Bauflächen) das Plangebiet im Bereich Flächen für Landwirtschaft. Nordöstlich des Plangebiets liegt ein größerer Windpark (ca. 2,8 km Entfernung), im Südwesten in ca. 3,6 km und in ca. 4,9 km Entfernung liegen zwei kleinere Windparks.</p> <p>Im Westen des Stadtgebiets liegen ein Erholungswald der Intensitätsstufe 02 sowie zwei Bereiche mit lokalem Klimaschutzwald. Im Westen und Norden des Stadtgebiets liegen Bereiche von Wald mit hoher ökologischer Bedeutung.</p>	<p>Gegenstand der Planung ist die Änderung der Flächennutzung.</p> <p>In der Umsetzung auf Ebene des B-Plans sind die baurechtlichen Vorgaben des sparsamen Umgangs mit der Fläche und der weitgehenden Vermeidung von Versiegelung zu beachten.</p>
Boden	<p>Der natürliche Bodenaufbau ist auf der Fläche des Plangebiets überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung überprägt.</p> <p>Bodengenetisch dominieren gemäß BÜK 300 des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleye aus Sand o-</p>	<p><u>Baubedingt:</u> Böden mit natürlich gewachsener Horizontabfolge fehlen im Plangebiet. Verdichtung durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme, Schadstoffeintrag durch Emissionen (Abgase, Öl, Diesel, Schmiermittel) von Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baustoffen.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
	<p>der Lehmsand über Lehm, z.T. Moränen-carbonatlehm. Verbreitet sind Pseudogleye aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränen-carbonatlehm, gering verbreitet sind Braunerden, meist lessiviert aus Sand oder Lehmsand über Schmelzwassersand. Selten kommen Gley-Pseudogleye und Pseudogley-Gleye aus Sand über Lehm, z.T. über Moränen-carbonatlehm vor.</p> <p>Für das Plangebiet gilt laut Landesentwicklungsprogramm (LAPRO) (Stand 2000) das Schutzgutbezogene Ziel: Bodenschonende Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlich leistungsfähiger Böden.</p>	<p><u>Anlagebedingt:</u> Funktionsverlust durch Versiegelung (anlagebedingte Flächeninanspruchnahme).</p> <p><u>Betriebsbedingt:</u> Keine spezifischen betriebsbedingten Wirkungen.</p>
<p>Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die beiden nächstgelegenen OWK sind Cahnisdorfer Fließ und Berste. Das Plangebiet liegt auf der Grenze zwischen GWK Mittlere Spree (Norden) und GWK Mittlere Spree B (Süden). Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Entfernung zum nächsten Wasserschutzgebiet „Schollen“ im Norden beträgt ca. 3 km.</p> <p>Laut LAPRO gilt für das Plangebiet als schutzgutbezogenes Ziel die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten-Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/ Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächen.</p>	<p><u>Baubedingt:</u> Baubedingter Schadstoffeintrag durch Emissionen von Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baumaterial.</p> <p><u>Anlagebedingt:</u> Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, abhängig von der Versiegelungs- und Entsiegelungsbilanz.</p> <p><u>Betriebsbedingt:</u> Derzeit ist keine Nutzung von Grundwasser absehbar.</p>
<p>Luft und Klima</p>	<p>Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus einer Ackerfläche und hat nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion. Laut LAPRO liegt das Plangebiet im Bereich „Fläche ohne Aussage zum Schutzgut“ sowie im Siedlungsraum Luckau.</p>	<p><u>Baubedingt:</u> Bauzeitlich begrenzte erhöhte Schadstoffbelastung durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen.</p> <p><u>Anlagebedingt:</u> Geplante Pflanzungen innerhalb des Gebietes können negative Effekte (sommerliche Aufheizung, Ausbreitung von Emissionen der Fahrzeuge im Bereich des geplanten Supermarkts) weiter vermindern.</p> <p><u>Betriebsbedingt:</u> Veränderungen der Schadstoff- und Feinstaubbelastung.</p>
<p>Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)</p>	<p>Die Flächen im Geltungsbereich sind weitgehend ackerbaulich genutzt, der Bereich der Weidefläche ist nicht zugänglich. Sie sind nicht als naturnah einzustufen und haben keine Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung.</p>	<p><u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen.</p> <p><u>Anlagebedingt:</u> Städtische Prägung durch Geschäfte und Parkplatz.</p> <p><u>Betriebsbedingt:</u></p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands	zu erwartende Auswirkungen
	Laut LAPRO gilt für das Plangebiet das Schutzgutbezogene Entwicklungsziel „Pflege des vorhandenen hochwertigen Eigencharakters / bewaldet“ sowie „Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit“.	Erhöhung der Zugänglichkeit.
Biologische Vielfalt	<p>Es sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht durch das Plangebiet tangiert. Das LSG „Lausitzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschwiesen“ liegt ca. 0,2 km südlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Luckauer Becken“ liegt südlich in ca. 0,25 km Entfernung. Ebenfalls südlich liegt das NSG bzw. FFH-Gebiet „Borcheltsbusch und Brandkieten“ in ca. 1,8 km Entfernung.</p> <p>Wanderkorridore oder Flächen des Biotopverbundes sind nicht betroffen.</p> <p>Nach LAPRO gilt für das Plangebiet das schutzbezogene Ziel (Arten- und Lebensgemeinschaften) „Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)“.</p>	<p><u>Baubedingt:</u> Baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die über die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Anlagebedingt:</u> Über die benannten Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere hinaus ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf die lokale bzw. regionale biologische Vielfalt.</p> <p><u>Betriebsbedingt:</u> Betriebsbedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet finden sich keine oberirdischen Denkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Aufgrund der Vornutzung des Gebietes ist nicht mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu rechnen.	Nach derzeitigem Sachstand sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Weitere Anfragen erfolgen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Weiteren ist folgender Untersuchungsumfang vorgesehen:

Schutzgut	Vorgesehener Untersuchungsumfang
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Auswertung ggf. erforderlicher Gutachten (Verkehrsgutachten/ Schallgutachten)
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Biotoptypenkartierung nach Kartieranleitung des Landes Brandenburg inkl. Erfassung seltener und gefährdeter Pflanzenarten Das Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten ist auf der Fläche nicht zu erwarten.
Tiere	<p>Es wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt mit den folgenden Kartierungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Säugetiere ohne Fledermäuse: Kartierung von Spuren und sonstigen Hinweisen Fledermäuse: Kontrolle von Höhlenbäumen, 1 Transektbegehung mit BatCorder (an das Plangebiet angrenzende Raumkanten/ Hofgebäude [baulich nicht betroffen]) Brutvögel: Kartierung nach Südbeck et al. (2005), 5 Begehungen Zauneidechse: Erfassung durch Abschreiten des Gebietes und Kontrolle vorhandener Verstecke und Sonnenplätze, 4 Begehungen Amphibien: 1 Begehung der an die Vorhabenfläche angrenzenden Gräben Insekten: Das Vorkommen streng geschützter Insektenarten ist nicht auszuschließen. Im Zuge der sonstigen Begehung werden Hinweise zum Vorkommen z.B. streng geschützter Schmetterlingsarten miterfasst. Sobald Hinweise erfasst werden ist für die jeweiligen Arten ein Untersuchungsprogramm aufzustellen.

Schutzgut	Vorgesehener Untersuchungsumfang
	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung vorhandener Daten
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung der Biotopkarte • Auswertung der Waldfunktionskarte • Auswertung FNP
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung vorhandener Bodenkarten • Abfragen zu Altlasten
Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung vorhandener Daten
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung allgemeiner Klimadaten • Ggf. Auswertung von Verkehrsgutachten
Landschaft (Land- schaftsbild, Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung der Biotopkarte und von Luftbildern • Ableitung von Landschaftsbildeinheiten und Raumstrukturen
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung vorhandener Daten
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Datenabfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde

11. Weiteres Vorgehen

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 22 und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB **frühzeitig zu unterrichten**. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Informationsblatt. Weiterhin zur Verfügung gestellt werden:

1. Vorentwurf Planzeichnung BP Nr. 22
2. Vorentwurf textliche Festsetzungen BP Nr. 22
3. Vorentwurf Planzeichnung 4. FNP-Änderung
4. Biotopkartierung, IUS Weibel & Ness, Juni 2021

5. Auswirkungsanalyse für einen neuen Nahversorgungsstandort in Luckau, Lübbener Straße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH, Dezember 2021.

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (hier: B-Plan-Aufstellung und FNP-Änderung) erfolgt im Zuge einer öffentlichen Auslegung der vorgenannten Unterlagen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung **durch öffentliche Auslegung** des vollständigen Planentwurfs nebst Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch **förmliche Trägerbeteiligung** nach § 4 Abs. 2 BauGB.



Abbildung 6:
Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Quelle: © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Stand 2021